

**Responsabile del progetto:**

Bertoli Roberto

Ordine Architetti, P., P. e C. Prov. CR n. 617

indirizzo: Via IV Novembre, 23 - 26013 Crema (CR)

mobile: 339 869 7889

mail: servizitecnici@studio-bertoli.it

c.f: BRT RRT 78L02 D142 R

p.IVA: 01343830194

timbro e firma del progettista

**Collaboratori:**

Stefano Fregonese

Laura Tasca

**Committente:**

Comune di Dovera

Indirizzo: P.zza 25 Aprile  
26010 – Dovera (CR)

firma del committente

**Il Sindaco**

Sig. Signoroni Paolo Mirko

**Il Segretario Comunale**

Avv. Massimiliano Alesio

**Il Responsabile settore tecnico**

Sig. Signoroni Paolo Mirko

Data:

Maggio 2024

# Variente al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

## PIANO DELLE REGOLE

PDR.01

Norme Tecniche di Attuazione

Adozione

Delibera C.C. n° 25

del 9/11/2023

Approvazione

Delibera C.C. n° 9

del 11/04/2024

Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi

n° 30

del 24/07/2024

## INDICE

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....                                                            | 7  |
| art. 1.    DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI .....          | 7  |
| art. 2.    RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP .....                                                   | 7  |
| art. 3.    RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE.....    | 8  |
| art. 4.    DEFINIZIONE DELL’EFFICACIA DEL PGT.....                                               | 8  |
| art. 5.    CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA’, CONTRASTI, DEROGHE .....                         | 8  |
| art. 6.    ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....                        | 9  |
| CAPO I – PRINCIPI GENERALI .....                                                                 | 10 |
| art. 7.    MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PGT .....                                                 | 10 |
| art. 8.    PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI .....       | 11 |
| art. 9.    INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE.....   | 12 |
| art. 10.   INDIRIZZI PROGETTUALI.....                                                            | 12 |
| art. 11.   ELEMENTI PROGETTUALI .....                                                            | 14 |
| art. 12.   CAUTELE SUL MARGINE URBANO.....                                                       | 15 |
| art. 13.   INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP | 15 |
| CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT.....                                                     | 16 |
| art. 14.   VALENZA PAESISTICA .....                                                              | 16 |
| art. 15.   UNITA’ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA’ PAESAGGISTICA.....                       | 16 |
| art. 16.   DISCIPLINA PAESISTICA.....                                                            | 16 |
| CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....                                              | 18 |
| art. 17.   DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....                                              | 18 |
| art. 18.   DISTANZE .....                                                                        | 21 |
| TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP) .....                                                       | 25 |
| CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO .....                                                  | 25 |
| art. 19.   COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....                                     | 25 |
| art. 20.   CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....                                                | 25 |
| art. 21.   DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI .....                                              | 25 |
| art. 22.   DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE .....                                             | 26 |
| CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL SUOLO.....                                     | 27 |
| Sezione I - FUNZIONI E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI .....                                        | 27 |

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| art. 23. FUNZIONI .....                                                                                                        | 27 |
| art. 24. CONTENUTI.....                                                                                                        | 27 |
| art. 25. FASE TRANSITORIA.....                                                                                                 | 27 |
| Sezione II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP .....                                                                | 27 |
| art. 26. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) .....                                                                  | 27 |
| art. 27. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL<br>QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP .....        | 28 |
| art. 28. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI AT .....                                                                  | 28 |
| TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS) .....                                                                                     | 30 |
| CAPO I – Norme Generali .....                                                                                                  | 30 |
| art. 29. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI .....                                                                                 | 30 |
| art. 30. CAMPO DI APPLICAZIONE .....                                                                                           | 30 |
| art. 31. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO .....                                                                                | 31 |
| art. 32. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI.....                                                                                | 31 |
| CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI .....                                                                      | 33 |
| art. 33. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI .....                                                        | 33 |
| art. 34. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO .....                                                                            | 34 |
| art. 35. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI .....                                                                          | 34 |
| art. 36. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI .....                                                                                   | 34 |
| art. 37. SERVIZI IMMATERIALI .....                                                                                             | 35 |
| art. 38. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE<br>STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO ..... | 35 |
| art. 39. RETE CICLOPEDONALE .....                                                                                              | 36 |
| art. 40. RETE ECOLOGICA .....                                                                                                  | 36 |
| CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI .....                                                                                   | 38 |
| SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO.....                                                                                 | 38 |
| art. 41. GENERALITÀ.....                                                                                                       | 38 |
| art. 42. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I).....                                                                                      | 38 |
| art. 43. ATTREZZATURA CIVICA (AC) .....                                                                                        | 39 |
| art. 44. AREE A VERDE ATTREZZATO (V).....                                                                                      | 39 |
| art. 45. ATTREZZATURA SPORTIVA (S).....                                                                                        | 40 |
| art. 46. AREE A PARCHEGGIO (P).....                                                                                            | 40 |
| SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO .....                                                                           | 41 |
| art. 47. GENERALITÀ.....                                                                                                       | 41 |

|                                                                          |                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| art. 48.                                                                 | ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR) .....                                                        | 41 |
| art. 49.                                                                 | CIMITERI (C) .....                                                                       | 42 |
| art. 50.                                                                 | ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT) .....                                                      | 42 |
| art. 51.                                                                 | ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA) .....                                                | 42 |
| art. 52.                                                                 | ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC) .....                                             | 43 |
| ART. 52 bis                                                              | ATTREZZATURE PER ATTIVITA' ECONOMICHE.....                                               | 43 |
| CAPO IV –MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....            |                                                                                          | 44 |
| art. 53.                                                                 | PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE .....                                        | 44 |
| art. 54.                                                                 | CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE .....                                   | 44 |
| CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE .....                                   |                                                                                          | 46 |
| SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE .....                                    |                                                                                          | 46 |
| art. 55.                                                                 | OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS.....                                     | 46 |
| art. 56.                                                                 | SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....                                                | 46 |
| SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....                      |                                                                                          | 47 |
| art. 57.                                                                 | DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....                                  | 47 |
| SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....                   |                                                                                          | 47 |
| art. 58.                                                                 | DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....                                | 47 |
| TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR).....                                |                                                                                          | 48 |
| CAPO I – NORME GENERALI .....                                            |                                                                                          | 48 |
| art. 59.                                                                 | NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....                                           | 48 |
| art. 60.                                                                 | CAMPO DI APPLICAZIONE .....                                                              | 48 |
| art. 61.                                                                 | DEROGHE .....                                                                            | 49 |
| art. 62.                                                                 | OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE .....                | 49 |
| art. 63.                                                                 | AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....                                    | 49 |
| art. 64.                                                                 | IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE .....                            | 50 |
| art. 65.                                                                 | DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....                                                              | 51 |
| art. 66.                                                                 | RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI .....                                          | 51 |
| art. 67.                                                                 | CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA .....                                                  | 51 |
| art. 68.                                                                 | INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI ..... | 51 |
| CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE ..... |                                                                                          | 53 |
| SEZIONE I – GENERALITA' .....                                            |                                                                                          | 53 |
| art. 69.                                                                 | DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE.....                              | 53 |
| art. 70.                                                                 | CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI .....                                           | 55 |

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....                             | 57 |
| art. 71. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....                   | 57 |
| art. 72. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ..... | 57 |
| art. 73. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....                    | 59 |
| art. 74. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....                      | 59 |
| art. 75. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....            | 60 |
| art. 76. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....      | 61 |
| SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....                             | 61 |
| art. 77. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA' .....                                         | 61 |
| art. 78. AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....                       | 62 |
| art. 79. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO .....                                              | 64 |
| art. 80. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO .....                                              | 64 |
| art. 81. AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE.....                                     | 66 |
| art. 82. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA' .....                                            | 69 |
| art. 83. TESSUTO PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE.....                                | 69 |
| art. 84. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA' .....                     | 70 |
| art. 85. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE.....                      | 71 |
| art. 86. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA' .....                         | 71 |
| art. 87. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE .....                   | 71 |
| SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA' .....                                | 72 |
| art. 88. AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA' .....                                       | 72 |
| art. 89. RETE STRADALE.....                                                               | 72 |
| art. 90. ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' (distributore).....                                | 72 |
| art. 91. PERCORSI CICLOPEDONALI .....                                                     | 73 |
| SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE .....                              | 74 |
| art. 92. AMBITO DELLE CASCINE .....                                                       | 74 |
| art. 93. INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI AGRICOLI.....                                    | 76 |
| art. 94. AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE COMUNALE .....                                      | 77 |
| art. 95. AMBITO AGRICOLO STRATEGICO .....                                                 | 77 |
| SEZIONE VI - TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE .....               | 79 |
| art. 96. NORME GENERALI PER LA TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALI . | 79 |
| art. 97. NUCLEI DI MATRICE RURALE - BARBUZZERA E SAN ROCCO .....                          | 80 |
| art. 98. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....                                           | 83 |

|                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI .....                                                                                                                                                | 84 |
| art. 99.    AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE.....                                                                                                                                       | 84 |
| SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA .....                                                                                                                                       | 84 |
| art. 100.   RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE .....                                                                                                                                                     | 84 |
| art. 101.   AMBITI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE .....                                                                                                                                                 | 85 |
| CAPO I – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI .....                                                                                                                                                          | 86 |
| art. 102.   VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ .....                                                                                                                                           | 86 |
| art. 103.   AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA .....                                                                                                                         | 86 |
| art. 104.   ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO.....                                                                                                                | 86 |
| art. 105.   BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE .....                                                                                                                                     | 86 |
| art. 106.   ORLI DI SCARPATA .....                                                                                                                                                                 | 87 |
| art. 107.   FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI E CORSI D’ACQUA .....                                                                                                                                      | 87 |
| art. 108.   FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI .....                                                                                                                                    | 88 |
| art. 109.   FASCIA DI RISPETTO STRADALE.....                                                                                                                                                       | 88 |
| art. 110.   DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA .....                                                                                                                                                    | 89 |
| art. 111.   FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI .....                                                                                                                                            | 89 |
| art. 112.   FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....                                                                                                                                                    | 89 |
| art. 113.   FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO .....                                                                                                                    | 90 |
| art. 114.   ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI.....                                                                                                                                                        | 90 |
| Art. 114 BIS   AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO .....                                                                                                                                                   | 90 |
| Art. 114 TRIS   RETE STRADALE STORICA.....                                                                                                                                                         | 90 |
| CAPO II – ATTIVITÀ COMMERCIALI .....                                                                                                                                                               | 92 |
| art. 115.   DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CON SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO.....                                                                                     | 92 |
| art. 116.   DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO..... | 93 |
| art. 117.   CRITERI GENERALI REGOLANTI L’AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....                                                              | 94 |
| art. 118.   TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI AMMESSE NEI VARI AMBITI .....                                                                                                                    | 94 |
| art. 119.   PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....                                                                                       | 95 |
| art. 120.   QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO.....                                                                    | 96 |

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### art. 1. DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce lo strumento urbanistico generale attraverso il quale sono espresse le scelte strategiche per il governo e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.

2. Costituiscono contenuti del PGT:

- la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
- la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
- la classificazione dell'intero territorio comunale in urbanizzato, aree di trasformazione e ambiti agricoli e l'individuazione conseguente di ambiti territoriali, la definizione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, sociali ed economiche;
- la definizione grafica delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione attraverso norme di attuazione; in ogni caso con disposizioni aventi carattere di prescrizioni, direttive e indirizzi.

3. Il Piano di Governo del Territorio:

- è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- si attua disciplinando interventi di trasformazione, costruzione, ricostruzione edilizia e vincoli del paesaggio a carattere strategico, nonché operativo;
- è il risultato dell'interazione dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
- classifica e regola, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, le modalità di intervento dei suoli edificati non soggetti a pianificazione attuativa, delle aree e degli edifici rurali;
- classifica e regola, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni delle aree per pubblica utilità per programmare gli interventi volti al reperimento dei necessari spazi per la collettività.

### art. 2. RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP

1. Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

2. Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

3. Il PGT assume i contenuti prescrittivi, orientativi e di indirizzo della pianificazione sovraordinata e del quadro dispositivo in essere.

4. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona (PTCP).

**art. 3. RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il PGT prende in considerazione e definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.
3. il Documento di Piano è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi fondanti e da valorizzare.
4. il Documento di Piano costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore. Gli indirizzi e le strategie contenuti nel DdP sono rivolti all'intero territorio comunale.
5. gli aspetti dispositivi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole.
6. la costruzione della qualità urbana e il corretto rapporto tra gli insediamenti ed il sistema dei servizi - delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di quelle di interesse generale - viene affidata al Piano dei Servizi.
7. il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi posseggono autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.
8. il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.
9. il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano.
10. il Quadro Conoscitivo, elemento costitutivo del PGT, è il riferimento per tutte le scelte sviluppate e le azioni individuate dal Piano.

**art. 4. DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL PGT**

2. Le disposizioni del PGT sono articolate in diversi livelli di cogenza: prescrizioni e direttive.
3. Le prescrizioni rappresentano le scelte definite dal PGT in quanto di natura prioritaria ed irrinunciabile. Le prescrizioni sono norme vincolanti.
4. Le direttive indicano le azioni che gli strumenti e gli interventi attuativi devono mettere in atto, con integrazioni, approfondimenti e analisi di dettaglio per perseguire gli obiettivi del PGT. L'obiettivo generale della direttiva è sempre vincolante.

**art. 5. CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE**

1. In caso di difformità ed incompatibilità le disposizioni di norme statali e regionali sono prevalenti su quanto contenuto nelle norme del PGT; le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il PGT sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
3. In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle con maggiore livello di cogenza; ciò a dire le prescrizioni sulle direttive all'interno di qualunque dei documenti costituenti il PGT.

**art. 6. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. Gli elaborati costitutivi dei singoli atti del PGT sono distinti in conoscitivi, di indirizzo e prescrittivi; gli elaborati conoscitivi rappresentano il supporto per la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio comunale e sono ripresi nelle tavole di indicazioni di piano del PGT, declinate nei diversi livelli Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

## CAPO I – PRINCIPI GENERALI

### art. 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi ai contenuti delDdP, PdS e PdR.
4. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- ambiti di trasformazione, così come definiti e individuati dal DdP;
- ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un piano attuativo o di un atto di programmazione negoziata.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

Le aree soggette a pianificazione attuativa e/o a patto di programmazione negoziata sono individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici di PGT.

Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:

- modifiche planivolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
- aumento del dimensionamento globale dell'intervento;
- riduzione della dotazione di aree per servizi o per compensazione in misura superiore al 5%.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi, stabilito in anni 5, si applica la normativa specifica contenuta nel PdR a seconda della destinazione d'uso principale.

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nella normativa vigente.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione, salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

## 5. Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.

Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dalla normativa vigente.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per tutti gli interventi sugli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, così come previsti dalla normativa vigente.

## 6. Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

### art. 8. PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

1. Il PGT individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

2. Qualificazione energetico ambientale. Al fine di procedere alla qualificazione energetico-ambientale delle nuove volumetrie realizzabili all'interno dei piani attuativi, si statuisce che, per i piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale:

- non meno del 50% della superficie lorda di pavimento deve essere di classe energetica non inferiore alla B, e contestualmente
- non meno del 50% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetiche rinnovabili, come definite dalla normativa vigente.

**art. 9. INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE**

1. Il contenuto progettuale dei piani attuativi deve assumere in modo chiaro e trasparente gli obiettivi e le strategie indicate nel DdP, sia nella loro argomentazione programmatica, sia nella loro articolazione progettuale, la quale riguarda i caratteri fisici e prestazionali dei manufatti e delle opere previsti.

2. Gli indirizzi e gli elementi progettuali sono funzionali a orientare i contenuti progettuali dei piani attuativi e costituiscono fattori di valutazione della coerenza tra quanto espresso dal DdP e il piano attuativo stesso durante la sua istruttoria.

3. Il mancato recepimento degli elementi progettuali, se non giustificato da particolari impedimenti tecnici e/o economici, implica la necessità di una variante al DdP.

**art. 10. INDIRIZZI PROGETTUALI**

1. Gli indirizzi progettuali sono formulati in modo da intercettare la generalità dei temi e delle opportunità che il progetto dei piani attuativi deve affrontare. Questo perché la capacità di misurarsi con il contesto di intervento è un aspetto determinante nel qualificare i progetti dei piani attuativi. In questa direzione, gli indirizzi progettuali sono stati riferiti agli aspetti morfo-tipologici, visivi e ambientali.

2. Gli indirizzi progettuali sono pertinenti e perseguibili in modo differente in funzione dello specifico contesto in cui il singolo piano attuativo interviene: in questo senso le scelte progettuali strutturali devono scaturire ed essere argomentate attraverso una ponderazione della rilevanza e della pertinenza dei diversi indirizzi indicati.

3. Gli indirizzi progettuali si pongono come riferimento:

- per i soggetti proponenti, che nella fase di elaborazione del piano attuativo hanno chiaramente indicati gli indirizzi progettuali con cui misurarsi, al fine di proporre un intervento in grado di migliorare la qualità insediativa dell'area di intervento e del suo contesto;
- per l'Amministrazione Comunale, che durante le fasi di elaborazione e di valutazione dei piani attuativi ha modo di compiere le opportune considerazioni per orientare il processo di concertazione delle scelte progettuali.

4. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione morfo-tipologica sono:

- Perseguire coerenza con i tessuti storici, il reticolo idrografico, la maglia viaria per definire l'orientamento e la giacitura dei corpi di fabbrica
- Conservare e valorizzare le morfologie consolidate del sito per un adeguato inserimento paesistico dell'intervento, evitando sterri e riporti di terra
- Curare la progettazione di spazi urbani pubblici, semipubblici, aree di contorno, percorsi di distribuzione interna, delle aree a verde, dei parcheggi...

- Utilizzare tipi edilizi densi e aggregati in base a un coerente disegno urbano per mantenere “l’effetto città”
- Valorizzare con interventi specifici viali, parchi, giardini
- Relazionarsi alle forme consolidate del sito per identificare il migliore inserimento ambientale dell’intervento
- Garantire la visibilità e la conservazione degli elementi morfologici naturali e l’integrità del sistema ambientale
- Differenziare gli affacci rispetto alla rete viaria e curare gli innesti della rete di comunicazione interna all’insediamento sulla rete di viabilità principale
- Attuare interventi di moderazione del traffico nel comparto urbano di riferimento e contribuire alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale, sia di tipo urbano sia di connessione con gli spazi aperti
- Realizzare adeguati spazi di verde attrezzato ad uso collettivo
- Utilizzare piantumazioni come disegno del “bordo vivo” dell’insediamento
- Contenere le aree a parcheggio privato in superficie

5. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione visiva sono:

- Rispettare i “coni” visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche (es. cura degli affacci sugli spazi pubblici)
- Ricercare una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze significative, evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti
- Connotare gli spazi di accesso all’insediamento
- Armonizzare il rapporto di scala con l’intorno di stretta prossimità (es. rapporti “pieni/vuoti” con il tessuto edilizio esistente e lo spazio aperto circostante)
- Utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l’effetto di frammentazione

6. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione ambientale sono:

- Privilegiare l’uso di fonti energetiche rinnovabili per il fabbisogno energetico dell’intervento (impianti solari termici e fotovoltaici, biomasse, sistemi solari passivi, ...)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni degli involucri edilizi (orientamento, protezione dal sole, isolamento termico, utilizzo di materiali ecosostenibili, tetti verdi, isolamento acustico, ventilazione e climatizzazione naturale)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni energetiche dei sistemi di climatizzazione (caldaie centralizzate ad alto rendimento, impianti elettrici ad alta efficienza, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, regolazione differenziata della temperatura, ...)
- Utilizzare tecniche impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale (contabilizzazione individuale dell’acqua potabile, meccanismi di riduzione dei consumi, recupero acque piovane, rete idrica duale, ...)
- Utilizzare superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio
- Salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche, mantenendo e rafforzando le presenze vegetali e valorizzando i percorsi di connessione con le aree extra-urbane di interesse naturalistico
- Favorire una buona qualità del microclima urbano anche con l’ausilio di essenze vegetali
- Prevedere un sistema di illuminazione degli spazi esterni orientato al contenimento energetico e dell’inquinamento luminoso, con controllo del grado di illuminamento notturno

**art. 11. ELEMENTI PROGETTUALI**

1. Gli elementi progettuali sono di seguito esposti rispetto alla loro funzionalità e al criterio prestazionale.

2. Murazioni verdi. Le murazioni verdi hanno la funzione di mitigare dai punti di vista visivo e/o acustico e/o dell'inquinamento atmosferico le relazioni che possono verificarsi tra attività e funzioni poco compatibili, vedi ad esempio il rapporto tra aree industriali e aree residenziali piuttosto che tra aree edificate e aree di pregio paesistico-ambientale. Le murazioni verdi potranno assumere caratteri progettuali differenti ma dovranno comunque garantire le prestazioni mitigative minime per gli aspetti visivi e/o acustici e/o di inquinamento atmosferico individuati, che vengono ottenuti attraverso una fascia alberata di profondità minima di 12 mt con densità e sesto di impianto. La profondità della murazione verde dovrà essere ampliata, rispetto al minimo sopra indicato, in ragione degli specifici impatti e delle specifiche sensibilità dei contesti con i quali si relazionano.

Le murazioni verdi vanno realizzate all'interno dei lotti edificabili e quindi la loro superficie non è computabile come area a standard, a meno che esse, al di fuori dei lotti edificati, non siano organicamente connesse alle aree verdi pubbliche o alla rete ecologica.

3. Quinte vegetali. Tutti i piani attuativi delle aree di espansione, laddove non debbano prevedere la realizzazione di una murazione verde, dovranno dare specifiche indicazioni per la costituzione di una quinta vegetale alberata, di almeno 3,00 mt di profondità, da costituire lungo la parte dei loro perimetri posta in adiacenza ad ambiti non edificati e a strade prospicienti ambiti non edificati.

Le quinte alberate sono da realizzare come opera di urbanizzazione primaria e la loro superficie non è computabile come area a standard.

La realizzazione delle murazioni verdi e delle quinte vegetali non deve compromettere la visibilità degli elementi urbani di caratterizzazione paesistica.

4. Rete raccolta e trattamento acqua piovana per utilizzi non idropotabili. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione di una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili. La rete di distribuzione dell'acqua raccolta dovrà permettere almeno l'irrigazione del verde pubblico e privato.

Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

5. Percorsi ciclopeditali. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione della rete dei percorsi ciclopeditali, funzionale a connettere l'insediamento oggetto del piano attuativo con il contesto urbano ed extraurbano di riferimento.

Tutti i piani attuativi devono contemplare interventi atti a garantire la continuità delle percorrenze ciclopeditali e di queste con gli spazi a verde pubblici definiti internamente ai comparti.

Tali percorsi, nel rispetto della normativa vigente, potranno essere costituiti da piste ciclopeditali in sede propria, da percorsi ciclopeditali in sede promiscua o entro strade di tipo residenziale.

Ogni lotto del comparto dovrà essere direttamente connesso a tali percorsi.

6. Strade interne ai comparti. I piani attuativi prevalentemente residenziali dovranno dare specifiche indicazioni circa le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle strade interne ai comparti, che di norma dovranno essere di tipo residenziale e quindi con priorità alle percorrenze ciclopedonali.

La sezione massima delle strade interne ai comparti, al netto di eventuali piste ciclopedonali, marciapiedi e quinte alberate, dovrà essere di  $2,75+2,75 = 5,50$  mt.

7. Parcheggi di uso pubblico. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori della sezioni tipo delle strade. Le tipologie preferibili sono quelle “a pettine” o “a lisca di pesce”, se queste tipologie sono di difficile realizzazione sono ammissibili i parcheggi disposti “a cassetta” lungo il margine stradale.

La pavimentazione delle aree a parcheggio di uso pubblico dovrà essere realizzata con tecniche di prato armato almeno per il 70% della loro complessiva estensione.

Per ogni stallo dovrà essere prevista la piantumazione, in adiacenza agli stalli stesi o comunque all'interno dell'area del comparto attuativo, di almeno un albero ad alto fusto.

#### art. 12. CAUTELE SUL MARGINE URBANO

1. Tutti gli interventi di trasformazione dei fronti edilizi che prospettano sul margine urbano di relazione con spazi aperti e, che sono quindi visivamente percepibili da tali spazi aperti, devono essere accompagnati da una relazione con foto inserimento atta a verificare l'incidenza percettiva dell'intervento in relazione alla sua visibilità.

#### art. 13. INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP

Nella *Relazione generale conoscitiva e di indirizzo* del Documento di Piano, sono riportate le indicazioni, gli indirizzi e le norme riportate nel capitolo “azioni di piano e ambiti di trasformazione” integrative a quelle riferite nel presente articolato normativo al fine di percorrere gli obiettivi di tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, delle aree agricole e delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche, utili per orientare la progettualità del programma delle opere pubbliche e degli ambiti di trasformazione insediativa.

## CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

### art. 14. VALENZA PAESISTICA

1. Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.
2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.
3. Il PGT, in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:
  - identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
  - definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;

### art. 15. UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Il PGT definisce le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica coerentemente con i disposti normativi di livello superiore.
2. Nello specifico le classi di sensibilità riscontrate all'interno del territorio comunale sono:
  - a) Alta sensibilità;
  - b) Media sensibilità;
  - c) Bassa sensibilità.

### art. 16. DISCIPLINA PAESISTICA

1. Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 Appendice B, ad eccezione di:
  - opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
  - attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione (ad eccezione degli ambiti soggetti a vincolo come da norme, regolamenti, decreti, etc..);
  - realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
  - la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
  - gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dalla normativa vigente;
  - le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell'elaborato – sensibilità paesaggistiche.
2. Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 Appendice B in merito a:
  - contenuti della Relazione Paesistica;

- modalità di definizione del contesto di inserimento del progetto
- criteri per la determinazione del grado di sensibilità e di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto.
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti

## CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

### art. 17. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

#### St (Superficie territoriale)

È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate ad interventi di compensazione e mitigazione e per le dotazioni territoriali.

#### Sf (Superficie fondiaria)

È la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito.

#### SA (Superficie Accessoria)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze,
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tetterie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore m 1,50 m sono escluse dal computo della superficie accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra prive dei requisiti di agibilità e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi, Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

#### SU (Superficie Utile)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

#### SC (Superficie Complessiva)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ )

**SCV (superficie di concentrazione volumetrica)**

È la superficie all'interno della quale sono da collocare le capacità edificatorie previste per gli Ambiti di trasformazione insediativa (ATI).

**SL (Superficie Lorda)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.

**Snr (Superficie non residenziale)**

È la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

**SCOP (Superficie coperta)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

**Zero urbanistico**

È la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.

Lo Zero urbanistico è la quota del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale.

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

**CU (Carico Urbanistico)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**DT (Dotazioni Territoriali)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano

**Locali interrati e seminterrati**

Sono considerati:

- locali interrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore a 0,50 m oppure uguale allo Zero urbanistico;
- locali seminterrati quelli che hanno l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota compresa tra 0,50 m e 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

#### Locali sottotetto

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

#### H (Altezza massima del fabbricato)

L'Altezza massima del fabbricato si misura:

- per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più ALTA.

Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale.

Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

#### Volume (Volume urbanistico)

La volumetria urbanistica si calcola:

- per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la SL per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,20 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale;
- per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la SL per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e 4,50 m.

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale e nei nuclei rurali, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dalla normativa vigente.

#### Volumi tecnici

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.

Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente.

$I_t = \text{Volume} / S_t$  (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di  $S_t$ .

$I_f = \text{Volume} / S_f$  (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di  $S_f$ .

$U_t = S_L / S_t$  (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima  $S_L$  realizzabile per metro quadrato di  $S_t$ .

$U_f = S_L / S_f$  (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima  $S_L$  realizzabile per metro quadrato di  $S_f$ .

$R_c = S_c / S_f$  (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la  $S_c$  e la  $S_f$ .

$S_d$  (Superficie drenante)

E' la superficie scoperta e drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene.

La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza.

La  $S_d$  deve essere piantumata con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq.

#### art. 18. DISTANZE

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo radiale e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- gli elementi ornamentali;
- le scale con larghezza inferiore a 1,50 m;

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m, tali elementi concorreranno interamente alla formazione della distanza.

$D_s$  (Distanza dalle strade)

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La Distanza minima dal confine stradale deve rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
- fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

Non sono ammesse costruzioni a confine fatto salvo:

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- specifica norma d'ambito contenuta nel presente PdR;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente.

#### **De (Distanza tra edifici)**

È la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica definita dal PGT;
- per gli edifici ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Le autorimesse con altezza massima non superiore a m 3 possono essere realizzate ad una distanza minima di m 5 da altre pareti finestrate.

#### **Dc (Distanza dai confini di proprietà)**

È la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m, per distanze intermedie si rimanda alle disposizioni del Codice Civile in materia.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

È consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

Le piscine fuori terra, interrate o parzialmente interrate di tipo permanente e non stagionale, dovranno mantenere una distanza minima di 2 mt dai confini di proprietà e dalle strade.

Negli ambiti residenziali di cui all'art. 70 sono ammesse, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari;
- sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari.

È ammessa la costruzione a confine con apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari, con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, con altezza media max di 2,40 m, di:

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici, solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 70.

Per le autorimesse interne al Nucleo di Antica Formazione si applicano le norme di cui all'art. 72.

**Da (Distanza dal confine d'ambito)**

E' la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La presente norma non si applica nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione.

Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari a cure e spese dei medesimi proprietari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3 m rispetto allo Zero urbanistico di:

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 70.

## TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP)

### CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

#### art. 19. COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il DdP esprime le proprie scelte attraverso prescrizioni e direttive.
2. Il DdP attraverso le direttive definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa.
3. Trova coerenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DdP.
4. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.
5. Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (PdR, PdS, piani attuativi, progetti).
6. Il Documento di Piano individua specifiche azioni di sviluppo per il comparto ambientale, sociale e culturale, queste potranno essere realizzate in virtù di tre tipologie di intervento, ovvero azioni prescritte dal documento stesso, azioni convenzionate e/o di perequazione individuate sempre dal documento, azioni sviluppate dai privati in relazione a specifiche direttive previste dal DdP. Le azioni riguardanti gli aspetti ambientali, in particolare, potranno trovare sviluppo in relazione alla loro collocazione nelle classi di priorità di strumenti sovraordinati a cura dei singoli enti gestori delle azioni medesime (Provincia, Regione, ecc.)

#### art. 20. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. I contenuti del Documento di Piano corrispondono a quanto stabilito dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

#### art. 21. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. I contenuti del Piano dei Servizi corrispondono a quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i
2. Il DdP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PdS per:
  - l'individuazione delle azioni specifiche;
  - la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
  - la sostenibilità economica delle previsioni;
  - le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
  - la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.
3. Il Documento di Piano prevede che il Piano dei Servizi:
  - individui lo stock della "città pubblica" e ne definisce le forme di implementazione e sistemazione;

- declini le direttive del Documento di Piano in azioni di piano e progetti specifici;
- definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni e i progetti di cui al precedente punto e specifica quanto nella presente normativa;
- coordini le azioni e i progetti con il programma delle opere pubbliche e il bilancio comunale;

**art. 22. DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE**

1. I contenuti del Piano delle Regole corrispondono a quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

2. Il DdP rimanda al PdR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

3. Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole:

- Definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
- definisca gli indici e i parametri edilizi;
- definisca le modalità di intervento nel tessuto consolidato;
- definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno della "città storica";
- promuova l'uso di fonti energetiche alternative.

4. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche disposizioni di intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti dal DdP stesso.

## CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO

### SEZIONE I - FUNZIONI E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI

---

#### art. 23. FUNZIONI

1. Le presenti disposizioni sono funzionali alla gestione della fase attuativa delle previsioni del DdP.
2. Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.
3. Si rimanda al resto delle disposizioni del presente articolato normativo per le questioni qui non trattate e che abbiano attinenza ai contenuti del DdP e della sua gestione e attuazione.

#### art. 24. CONTENUTI

1. Le presenti disposizioni riguardano sia aspetti di carattere procedurale sia di carattere contenutistico.
2. I contenuti dispositivi del DdP si integrano con i contenuti della Relazione del DdP al fine di restituire in modo esaustivo i riferimenti per l'attuazione delle trasformazioni territoriali di competenza del DdP.

#### art. 25. FASE TRANSITORIA

1. Per la definizione puntuale dei protocolli operativi e procedurali funzionali alla gestione dei contenuti del DdP dove non già specificati in altri atti del PGT, si rimanda a provvedimenti regolamentari da deliberare dall'organo competente.

### SEZIONE II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP

---

#### art. 26. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Gli AT, la cui attuazione è disciplinata dall'art. 12 della Lr. 12/05, sono rappresentati nella Carta denominata "Previsioni di Piano" e descritti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione in allegato alle presenti norme.
2. I parametri riportati nelle schede degli AT hanno un carattere prescrittivo e sono relativi a:
  - la superficie territoriale (ST) dell'ambito di intervento
  - il valore massimo del rapporto di copertura (RC)
  - l'altezza massima degli edifici
  - la volumetria massima edificabile
  - le destinazioni d'uso ammesse e necessarie che dovranno essere attuate
  - la definizione delle dotazioni territoriali necessarie
  - la superficie drenante.

3. La modificazione di qualsiasi parametro o indicazione di tipo prescrittivo di un singolo AT richiede una variante del DdP.

4. I parametri e le indicazioni riportati nelle schede degli AT relativi alle sezioni *Procedimento attuativo* e *Orientamenti per la fase attuativa* hanno valore di orientamento. Essi sono da considerare sia nella fase di elaborazione del piano attuativo o del Piano Direttore dell'AT, sia nella fase istruttoria di questi ultimi da parte degli Uffici Comunali quali elementi di verifica e di argomentazione della coerenza dei progetti con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dal PGT.

5. In sede di definizione dei piani attuativi degli AT va definito in modo preciso il livello di compartecipazione dei soggetti proponenti alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicate nelle schede di orientamento progettuale degli AT e coerentemente a quanto definito nel PdS. In tale sede va contestualmente assunto il sistema della vincolistica eventualmente in essere.

6. In attesa che vengano elaborati e realizzati i rispettivi piani attuativi, negli AT è unicamente consentito il mantenimento delle attività esistenti e gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali fabbricati esistenti.

#### art. 27. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP

1. Nella Relazione del DdP è definito il dimensionamento residenziale delle previsioni del PGT che è possibile raggiungere nell'arco quinquennale di validità del DdP. Il dimensionamento è definito:

- in termini di volume ammesso, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione residenziali;
- in termini di Superficie Lorda (SL) per quanto concerne gli ambiti non residenziali.

2. Le previsioni residenziali quinquennali possono essere conseguite tramite interventi urbanistici ed edilizi:

- in attuazione degli ATI previsti dal DdP
- in attuazione degli ambiti di riqualificazione consentiti sulla città consolidata e governati dal PdR che sono sottoposti a piano o programma attuativo. Il Volume da considerare è quello relativo all'incremento tra la situazione in essere e quella introdotta in aggiunta attraverso lo strumento attuativo.

#### art. 28. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI AT

1. I comparti di attuazione di un AT vanno individuati mantenendo i rapporti di proporzionalità tra i diversi parametri urbanistici così come sono stati definiti per l'intero AT.

2. L'indicazione della Volumetria attribuita dal Piano Direttore di un AT ai singoli comparti è un parametro che non potrà essere modificato se non modificando i comparti stessi.

3. La proporzionalità del rapporto tra la superficie territoriale e la superficie di concentrazione volumetrica dell'intero AT non va intesa in modo rigido, ma va considerata come riferimento nella definizione dei comparti di un AT al fine di garantire, nell'attuazione dei singoli comparti, un equilibrato rapporto tra superficie territoriale e superficie di concentrazione volumetrica rispetto alle necessità progettuali dei singoli comparti.

4. Ogni comparto deve soddisfare, attraverso interventi diretti e/o la loro monetizzazione, una quota parte proporzionale delle dotazioni territoriali di competenza, secondo quanto indicato nella specifica scheda di

ambito di trasformazione o, in alternativa, secondo quanto previsto dall'art. 53; le indicazioni della scheda di ambito di trasformazione sono prevalenti laddove superiori rispetto alle quantità previste dall'art. 53.

## TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)

### CAPO I – NORME GENERALI

#### art. 29. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il PdS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DdP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PdS individua, all'interno del territorio comunale:
  - le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di seguito denominate "aree per servizi");
  - le aree destinate a parchi urbani attrezzati;
  - il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
3. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:
  - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
  - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
  - stabilisce la dotazione di aree per servizi e le dotazioni territoriali negli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
  - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
  - definisce le modalità di equiparazione ed equivalenza fra le diverse tipologie di aree per servizi;
  - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi.
4. Le disposizioni contenute nel PdS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.
5. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).
6. Il PUGSS:
  - detta le prescrizioni per gli interventi nel sottosuolo,
  - definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni,
  - stabilisce i corrispettivi economici e le responsabilità civili e penali;
  - definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'ufficio del sottosuolo;
  - detta le norme per l'attuazione degli interventi; nonché le modalità di gestione delle cartografie informatizzate e dei loro aggiornamenti.

#### art. 30. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano alle Aree per Servizi, agli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI) e agli Ambiti di Riqualificazione, nonché ai Piani di Recupero.
2. Le presenti norme si applicano inoltre:
  - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DdP e dal PdR;

- agli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi.

3. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'art. 84 e seguenti.

#### art. 31. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

1. Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12.
2. Le prescrizioni e le indicazioni di piano in esso contenute, in relazione alle aree per servizi che rivestono interesse pubblico o generale, **hanno carattere vincolante**.
3. Le previsioni di aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione definite dal Documento di Piano non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in quanto lo stesso non ha carattere di conformazione dei suoli.
4. Le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'aree, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, la diretta realizzazione delle aree per servizi, ovvero prevedano in alternativa l'intervento dell'amministrazione pubblica, non sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio, nonché ne si configura la decadenza.
5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'art. 34.
7. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

#### art. 32. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PdS.

##### 1 - Abitante teorico insediabile

Un abitante teorico insediabile corrisponde a 150 mc di Volume.

##### 2 - Superficie equivalente

Esprime il contributo al sistema dei servizi connesso alle singole iniziative attuative. Il valore numerico corrisponde alla cessione di un'area a verde piantumata con densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq. In alternativa alle superfici a verde piantumato possono essere ceduti equivalenti aree secondo la parametrizzazione di cui al successivo art. 36.

##### 3 - Requisiti prestazionali

Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

**4 - Servizi immateriali**

I servizi immateriali sono rappresentati da quell'insieme di prestazioni che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

**5 - Superficie di compensazione**

Rappresenta l'area necessaria alla riduzione degli impatti derivanti dall'attuazione degli ambiti di trasformazione o riqualificazione. Tali superfici rispondono alle condizioni di sostenibilità espresse dalla VAS.

## CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

### art. 33. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il dimensionamento del Piano dei Servizi tiene conto delle possibili attivazioni di sinergie pubblico/private per la sua realizzazione e per la realizzazione dei propri obiettivi quantitativi col fine primario di ottenere un recupero di qualità della vita anche attraverso la concorrenza dell'imprenditoria privata.
2. All'interno dei Piani Attuativi si possono modificare le localizzazioni e le definizioni delle aree per servizi previste. Le modifiche non possono comportare una diminuzione nella loro previsione dimensionale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7.
3. I piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino aumento di carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal PdS.
3. Il Piano dei Servizi prevede la seguente dotazione minima di aree per servizi:
  - per le destinazioni residenziali ed assimilabili, 28 mq/equivalente ad abitante;
  - per le destinazioni produttive, 20% della ST dell'ambito;
4. Per gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato-schede degli ambiti di trasformazione.
5. Per gli ambiti di riqualificazione individuato dal PdR valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato B – ambiti di riqualificazione.
5. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente.
6. Per ogni piano attuativo deve essere prevista:
  - la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse.
  - la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolo.
7. L'eventuale potenzialità edificatoria derivante dalle aree cedute a titolo di contributo al sistema dei servizi è aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria del corrispondente piano attuativo.
8. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei P.A deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti ambiti per servizi.
9. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità della Convenzione.

**art. 34. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PdS.
3. Sulle aree individuate dal PdR come Aree per servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

**art. 35. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:

*Ambiti per servizi di interesse pubblico*

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)

*Ambiti per servizi di interesse collettivo*

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
- Attrezzatura socio-sanitaria (SA)
- Attrezzatura per la collettività (ATC)

2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione sono equiparate alle aree per servizi anche le "Superfici di compensazione".

**art. 36. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI**

1. Il contributo al sistema dei servizi, espresso in superficie equivalente, indicato nelle schede di cui all'allegato A – Schede degli Ambiti di Trasformazione - di cui all'art. 34, può essere assolto secondo la seguente parametrizzazione:

|                                                        |   |         |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|---|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente) | = | 1,5 mq  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• area agricola</li> <li>• aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia</li> <li>• area libera non attrezzata e non piantumata</li> </ul> |
|                                                        |   | 0,3 mq  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• area attrezzata per attività sportiva all'aperto</li> <li>• parcheggio scoperto</li> <li>• spazio urbano</li> </ul>                      |
|                                                        |   | 0,01 mq | <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie lorda di pavimento in edifici agibili</li> </ul>                                                                              |
|                                                        |   | 0,08 mq | <ul style="list-style-type: none"> <li>• area edificabile con intervento diretto</li> </ul>                                                                                       |
|                                                        |   | 0,15 mq | <ul style="list-style-type: none"> <li>• area edificabile con piano attuativo non adottato</li> </ul>                                                                             |

2. La scelta della tipologia di servizio o area nonché le localizzazioni sono proposte dai soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione comunale.

3. Qualora negli insediamenti di tipo produttivo l'Amministrazione Comunale giudichi che la dotazione di parcheggi derivante dall'applicazione dell'art. 65 soddisfi anche il fabbisogno di parcheggi pubblici, le aree per servizi devono essere prioritariamente attrezzate a verde alberato.

#### art. 37. SERVIZI IMMATERIALI

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

$$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione}}{\text{Costo annuo del servizio fornito}} = \text{Numero di anni di fornitura del servizio}$$

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente dall'organo competente sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.

3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui al comma 2 dell'art. 34 che regola:

- i requisiti della fornitura;
- la durata del servizio;
- le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
- le procedure di termine del servizio.

4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

#### art. 38. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposita determinazione, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico.

Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:

- orari di apertura;
- tariffe riservate all'utenza convenzionata;
- fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
- ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
- durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
- ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
- rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.
- Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.

2. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. In particolare, i progetti di intervento saranno valutati anche in ordine all'adozione delle seguenti soluzioni costruttive e impiantistiche:

- sistemi solari passivi;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda;
- impianti solari o geotermici per la climatizzazione degli ambienti;
- generatori di calore ad alto rendimento, cogeneratori;
- sistemi di climatizzazione a bassa temperatura;
- dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme;
- impianti solari fotovoltaici;
- sistemi di riduzione dei consumi idrici;
- impianti di riciclo delle acque;
- sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche.

#### art. 39. RETE CICLOPEDONALE

1. I percorsi ciclopeditoni indicati nella Carta Azioni di Piano del Piano dei Servizi, rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. I tracciati previsti dal PdS, sono da considerare identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

3. In ambito extra urbano la realizzazione di percorsi ciclabili deve essere accompagnata da adeguati interventi di ambientazione (fasce alberate, segnaletica ..) oltre che:

- garantire la realizzazione di spazi attrezzati e adeguata valutazione dell'inserimento di fasce alberate;
- correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.

4. Qualora il PdS individui itinerari ciclopeditoni insistenti su strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione, riorganizzazione funzionale a garantire adeguati livelli di sicurezza agli utenti deboli della strada, attraverso progressivi interventi di moderazione del traffico.

#### art. 40. RETE ECOLOGICA

1. Il Progetto di difesa, ricostruzione e valorizzazione della rete ecologica ha la funzione di perseguire la tutela della biodiversità e l'equipaggiamento paesaggistico del territorio rurale in un'ottica sistemica, che consenta di perseguire compiutamente gli obiettivi espressi in materia della Rete Ecologica Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

2. Il Progetto si compone di azioni di conservazione e/o riqualificazione di cui all'art. 19 e alla ricostituzione di strutture ambientali analoghe, nelle aree di corridoio individuate delle tavole del Quadro Conoscitivo (QC) relative alle analisi ambientali e alla connettività.

3. Le azioni di conservazione e riqualificazione dovranno essere privilegiate nelle aree ricadenti fra le Aree di Intervento primarie che presentano al momento maggiore idoneità ambientale come proposte nel

Rapporto Ambientale. Analogamente si potrà operare sulle Aree di intervento secondarie anche se con un grado di priorità inferiore rispetto alle precedenti. Azioni analoghe potranno essere sviluppate anche sulle aree marginali pur riconoscendo la loro scarsa idoneità nel sostenere gli obiettivi del progetto.

4. Le priorità fra Aree diverse e/o fra classi di valore dell'indice di idoneità dovranno essere valutate nell'ambito di azioni di compensazione, mitigazione, perequazione e/o promozione di progetti con valenza o risvolti ambientali specifici.

5. Il PGT percorre l'obiettivo di utilizzare il meccanismo di compensazione ambientale degli interventi di trasformazione del territorio, ricorrendo alla possibilità di monetizzare le aree per servizi esterne agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di riqualificazione e per tutti gli interventi cui è prevista la compensazione ambientale per ammettere gli interventi per la realizzazione degli obiettivi del presente articolo.

6. La suddivisione del Progetto in Aree di intervento primarie, secondarie e marginali nell'ambito della medesima tipologia di area, potrà avere riscontro nelle classi di priorità circa l'ammissione a forme di contributo, o a singole classi di priorità, governate da altri Enti sovraordinati nell'ambito dell'approvazione di specifici piani o progetti.

7. Fra i suddetti piani o progetti di enti sovraordinati andranno privilegiati quelli con reale incidenza sulle possibilità di strutturazione del territorio.

## CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI

### SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

#### art. 41. GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate:

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)

2. Gli elaborati, riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata nel rispetto di quanto contenuto nel PdS. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.

3. Il PdR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del Nucleo di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato – Categorie di intervento nel NAF del PdR, nonché nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla normativa vigente. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione e dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008.

#### art. 42. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I)

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alle relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di SL.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 1,00</math> mq/mq</li><li>- <math>R_c \leq 1/2</math></li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                    |
|--------------------|
| - $H \leq 10,50$ m |
|--------------------|

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

#### art. 43. ATTREZZATURA CIVICA (AC)

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature sociali, amministrative, per la sicurezza e la protezione civile di livello locale.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di SL.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- |                         |
|-------------------------|
| - $U_f \leq 1,00$ mq/mq |
| - $R_c \leq 1/2$        |
| - $H \leq 10,50$ m      |

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 5,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

#### art. 44. AREE A VERDE ATTREZZATO (V)

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici e, così pure, gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.

3. Si applicano, per le aree per attrezzature culturali, i seguenti parametri:

- |                         |
|-------------------------|
| - $U_f \leq 1,00$ mq/mq |
| - $R_c \leq 1/2$        |

4. Nelle aree con destinazione a giardini e parchi pubblici è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

5. Nelle nuove realizzazioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### art. 45. ATTREZZATURA SPORTIVA (S)

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- produttivo;
- agricolo;
- residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di SL;
- terziario - commerciale, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 10% della SL realizzabile.

2. Le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:

- $U_f \leq 1,50 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 1/3$

3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### art. 46. AREE A PARCHEGGIO (P)

1. Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale.

3. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

4. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

5. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

6. È ammessa la realizzazione di pensiline a copertura degli spazi a parcheggio.

## SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

### art. 47. GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

- Attrezzatura religiosa (AR)
- Cimitero (C)
- Impianto e attrezzatura tecnologico (IT)
- Attrezzatura socio - sanitaria (SA)
- Attrezzature per la collettività (ATC)

2. Gli elaborati riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata.

3. Il PdS si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del NAF devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato - Categorie di intervento nel NAF nonché rispettare le disposizioni indicate nella normativa vigente.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla normativa vigente. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione ico dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003 e dal D.M. 14.09.2005.

### art. 48. ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 0,80 \text{ mq/mq}</math></li><li>- <math>R_c \leq 1/2</math></li><li>- <math>H \leq 10,50 \text{ m}</math></li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### art. 49. CIMITERI (C)

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature cimiteriali e le attività connesse.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo, agricolo o residenziale.
3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

#### art. 50. ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT)

1. Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature e impianti: depuratore, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti, cogenitori a fonti fossili e FER, impianti a FER, impianti di radiotelecomunicazione.
2. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali, commerciali, produttive, terziarie o agricole.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa vigente e dalla specifica legislazione di settore.
4. Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

#### art. 51. ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA)

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale di servizio socio-sanitario ed assistenziale anche di livello sovracomunale. Sono incluse le aree e gli immobili per strutture residenziali destinate ad accogliere persone anziane autonome o non autosufficienti, alle quali vengono garantiti interventi destinati a migliorarne i livelli di autonomia, a promuoverne il benessere, a prevenire e curare le malattie croniche.
2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.
3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Le nuove costruzioni sono attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ai quali si applicano i seguenti parametri:

- |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 1,00</math> mq/mq</li><li>- <math>R_c \leq 1/2</math></li><li>- <math>H \leq 10,50</math> m</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

6. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### art. 52. ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC)

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale.

2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. in caso di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

- |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}</math></li><li>- <math>R_c \leq 1/2</math></li><li>- <math>H \leq 10,50 \text{ m}</math></li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di SL. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### ART. 52 BIS ATTREZZATURE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti per attività collettive, spazi a verde di uso pubblico e parcheggi al servizio delle attività produttive e terziarie.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo, agricolo o residenziale.

3. Nel caso di attrezzature che prevedano la realizzazione di edifici si applicano i seguenti parametri:

- |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}</math></li><li>- <math>R_c \leq 1/2</math></li><li>- <math>H \leq 8,00 \text{ m}</math></li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4. Almeno a 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp.

6. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

7. Le aree sistemate a verde pubblico devono essere adeguatamente alberate.

## CAPO IV –MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

### art. 53. PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE

1. Il Documento di Piano prevede casi di monetizzazione e incentivazione. Il Piano delle Regole definisce le aree entro cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e all'incentivazione.
2. È consentita la monetizzazione delle aree di cessione previste per gli strumenti di pianificazione attuativa in ragione massima di:
  - 10 mq/ab per interventi a destinazione principale residenziale;
  - 10% della ST per interventi a destinazione principale produttiva;
  - 50% della SL per interventi a destinazione principale commerciale.
3. È altresì ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:
  - Nel nucleo di antica formazione e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
  - in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
  - impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti
4. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione Comunale a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi, nonché per l'acquisizione di aree per servizi e infrastrutture pubbliche;
5. Il Piano delle Regole definisce quali aree, edifici e interventi possono avere accesso ai meccanismi di incentivazione in misura, comunque, non superiore al 15% (rif. Comma 5 art. 11 L.R. 12/2005); in particolare possono essere:
  - a) incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
  - b) incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
  - c) incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.

### art. 54. CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione della monetizzazione, come definita al precedente articolo, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
2. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità della monetizzazione, espressi in € al mq di superficie delle aree di cessione. Il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità di monetizzazione.

3. Le superfici massime oggetto di monetizzazione sono definite al precedente articolo, fatto salvo quanto previsto e prevalente dalle schede degli ambiti di trasformazione.

4. Nella convenzione dei piani attuativi o nei titoli abilitativi sono esplicitate le superfici e le indennità connesse alla monetizzazione.

5. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i criteri e i valori di riferimento per il concorso all'incentivazione, in ordine:

- incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
- incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
- incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.

## CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE

### SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE

---

#### art. 55. OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS

1. Le opere di urbanizzazione sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.
2. L'edificazione, ove ammessa, é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.
3. Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e unitamente allo schema di convenzione che dovrà prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi.

#### art. 56. SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il PGT richiama e fa proprio quanto previsto dall'art. 45 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in merito allo "scomputo degli oneri di urbanizzazione".
2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Dlgs. n. 163 del 12 aprile 2006 (Legge quadro in materia di lavori pubblici).
3. L'amministrazione comunale determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché di sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, con apposita deliberazione.
4. Le opere, collaudate a cura dell'amministrazione comunale e a spese compensate dai soggetti attuatori, sono acquisite alla proprietà comunale.

---

## SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

---

### art. 57. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

---

## SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

---

### art. 58. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- scuole del primo ciclo;
- scuole del secondo ciclo;
- strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- impianti per il gioco e lo sport;
- aree di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- spazi di sosta e parcheggio;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- edifici di culto.

## TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)

### CAPO I – NORME GENERALI

#### art. 59. NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si conforma agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano.
2. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, definisce e regola:
  - gli ambiti del tessuto urbano consolidato e li aggrega secondo la coerenza tipologica e funzionale;
  - gli ambiti della “città storica” differenziando al proprio interno gli edifici e in genere tutti corpi edilizi per funzione, tipo, tutela, vincolo, assoggettandoli a una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di intervento; nonché, all’interno di tali ambiti, definisce gli interventi per gli spazi aperti;
  - Gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri e coordinati con la Provincia di Cremona; prevede le modalità di intervento all’interno degli stessi;
  - le modalità e le procedure per l’attuazione diretta delle previsioni;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - i parametri urbanistici ed edilizi.
3. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:
  - la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
  - le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e alle aree agricole strategiche.
4. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT
5. Le disposizioni contenute nel PdR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

#### art. 60. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano all’intero territorio comunale così come classificato all’art. 70.
2. Ogni intervento o trasformazione:
  - deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
  - deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
  - non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità dei progetti indicati nel DdP e nel PdS.
3. Fino all’approvazione dei progetti o all’adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### **art. 61. DEROGHE**

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

#### **art. 62. OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Gli immobili che alla data di adozione del presente PdR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalla vigente normativa. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

3. I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PdR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nella disciplina d'ambito, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.

4. Tali piani possono comunque essere adeguati al PdR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

#### **art. 63. AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Le aree individuate dagli elaborati del PdR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

2. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.

3. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una SL minimi e massimi realizzabili.

4. In caso di frazionamento, avvenuti successivamente alla data di adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento stesso.

5. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

6. La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

7. Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che gli aventi titolo producano apposito atto, registrato e trascritto a loro cura e spese, che documenti l'utilizzo della capacità edificatoria così acquisita.
8. Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle presenti norme.
9. I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.
10. Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico nonché tra aree non contermini ad eccezione di quelle agricole e di quante interessate dalla perequazione.
11. Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente.

#### art. 64. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.
2. Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate nella cartografia di piano.
3. Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato Carta dei Vincoli e delle Tutele.
4. Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
5. Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.
6. In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
7. In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
8. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

9. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

#### art. 65. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

1. Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e s.m. e i. e della LR. 12/2005 e s.m. e i., in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

|                                    |      |               |
|------------------------------------|------|---------------|
| Residenza                          | Min. | 30% della SL  |
| Attrezzature commerciali           | Min. | 100% della SL |
| Uffici e attività terziarie        | Min. | 100% della SL |
| Attività produttive                | Min. | 30% della SL  |
| Attrezzature ricettive             | Min. | 100% della SL |
| Attrezzature di interesse generale | Min. | 70% della SL  |

#### art. 66. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, artt. 63 e 64.

#### art. 67. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Il presente articolo è volto a regolamentare i centri di telefonia fissa sul territorio comunale secondo quanto di seguito esposto:

1. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale negli ambiti residenziali estensivi, intensivi e ambiti produttivi.
2. I centri di telefonia fissa sono assimilabili ad attività commerciali.
3. Il loro insediamento è soggetto a Permesso di Costruire

#### art. 68. INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI

1. Il PdR definisce, in attuazione di quanto previsto dal precedente art. 53 e secondo i criteri stabiliti da apposito atto deliberatorio previsto dal comma 5 dell'art. 53, che gli ambiti su cui è previsto il ricorso alle forme di incentivazione degli interventi sono:

- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 53 lettera a) – tutti le aree degli gli ambiti interni al tessuto consolidato, con particolare riferimento agli ambiti del nucleo di antica formazione;

- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 53 lettera b) – tutte le aree di tutti gli ambiti classificati di qualunque tessuto del territorio comunale;
- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 53 lettera c) – tutte le aree che intercettano gli interventi strategici previsti dal DdP e che ne perseguono gli obiettivi di indirizzo.

## CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

### SEZIONE I – GENERALITA'

#### art. 69. DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 le destinazioni di uso riferiti ai diversi ambiti in esso classificati. Tali definizioni sono da intendersi integrate con le specifiche discipline di ambito.

#### 2. Destinazione d'uso principale – RESIDENZIALE

##### *Destinazioni complementari e compatibili:*

- esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, esercizi di vicinato alimentari e non alimentari;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- case di cura, case di riposo e similari;
- attività terziarie e direzionali, comprese quelle ricettive;
- uffici, banche e studi professionali;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali;
- nonché le attività commerciali previste dalle presenti norme.

##### *Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai successivi punti 3, 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

#### 3. Destinazione d'uso principale – COMMERCIALE

##### *Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici, banche e studi professionali;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- attività commerciali come previste dalle presenti norme.

##### *Destinazioni incompatibili:*

- residenza (fatto salvo per la residenza legata all'attività principale nella misura max. di 120 mq di SL), magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci e tutte le destinazioni previste al precedente punto 2 e ai successivi punti 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

#### 4. Destinazione d'uso principale – PRODUTTIVA

- artigianato e industria;
- officine;
- magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche;
- depositi di automezzi di trasporto merci e passeggeri.

##### *Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici funzionali alla singola attività produttiva; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di

formazione e istruzione; residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario per un massimo di mq 120 di SL); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico;

- Impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi (self service)

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2 e 3 e ai successivi punti 5 e 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

#### 5. Destinazione d'uso principale – AGRICOLA:

- strutture per la conduzione del fondo;
- residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima delle medie strutture di vendita solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- residenza, sia di servizio che principale;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- strutture agrituristiche e di ristorazione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali.

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2, 3 e 4 e al successivo punto 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

#### 6. Destinazione d'uso principale – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

- per l'istruzione e la formazione;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione e sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti;
- isole pedonali e percorsi ciclopeditoni;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- servizi tecnologici ed impiantistici, compresi quelli nel sottosuolo;

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- residenza socio-assistenziale; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2, 3, 4 e 5, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

7. La destinazione d'uso di riferimento per gli immobili o le unità immobiliari è quella indicata nel titolo abilitativo rilasciato o quella asseverata nella Denuncia di Inizio Attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

8. Per attività commerciali sono definite tutte le attività previste dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e dalla l.r. 23 luglio 1999, n. 14 e s.m.i per il livello dimensionale del comune di Dovera, e così come definite nei successivi art. 115 e art. 116.

#### art. 70. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

1. Il PdR suddivide il territorio comunale in ambiti urbanistici finalizzati alla definizione, all'attuazione e alla verifica della disciplina urbanistica.

2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

3. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nella Carta Classificazione del territorio comunale – 1: 5000

4. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TESSUTO STORICO    | <b><i>Nucleo di Antica Formazione</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AMBITI CONSOLIDATI | <p><b><i>Ambiti residenziali</i></b></p> <p>Ambito residenziale intensivo<br/>Ambito residenziale estensivo<br/>Ambito residenziale di riqualificazione</p> <p><b><i>Ambiti produttivi</i></b></p> <p>Tessuto Produttivo, Artigianale, Commerciale</p> <p><b><i>Città dei servizi</i></b></p> <p>Ambito per servizi di interesse collettivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attrezzatura scolastica (I)</li> <li>• Attrezzatura civica (AC)</li> <li>• Area a verde attrezzato (V)</li> <li>• Attrezzatura sportiva (S)</li> <li>• Aree a Parcheggio (P)</li> <li>• Attrezzatura religiosa (AR)</li> <li>• Attrezzatura tecnologica (IT)</li> <li>• Cimiteri (C)</li> <li>• Attrezzature socio – sanitarie (SA)</li> <li>• Attrezzature per la collettività (ATC)</li> <li>• Attrezzatura al servizio delle attività economiche</li> <li>• Attrezzature ed impianti per la mobilità</li> </ul> <p>Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto</p> <p><b><i>Ambiti della mobilità</i></b></p> <p>Ambiti delle strade esistenti<br/>Attrezzature per la mobilità<br/>Percorsi ciclopeditoni esistenti<br/>Viabilità locale di previsione</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Percorsi ciclopedonali di previsione                                                                                                                                                                             |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE | <b><i>Città in trasformazione</i></b><br>Ambito di trasformazione residenziale<br>Ambito di trasformazione produttivo<br>Ambiti soggetti a pianificazione negoziata sovralocale                                  |
| AMBITI AGRICOLI          | <b><i>Ambiti agricoli</i></b><br>Nuclei di matrice rurale<br>Ambito delle cascine<br>Ambito agricolo di interesse strategico<br>Ambito agricolo di interesse comunale<br>Parco Locale di Interesse Sovracomunale |

---

## SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

---

### art. 71. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato Destinazioni d'uso in NAF. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.
2. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, del patrimonio edilizio esistente e dell'impianto urbanistico, **anche tramite** il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
3. Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario, **unitamente alle botteghe (piccolo commercio di prossimità) ed ai servizi alla residenza.**
4. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati Categorie di intervento in NAF.
5. Il PGT perseguendo l'obiettivo del recupero e della riqualificazione delle condizioni generali degli ambiti del tessuto storico e per consentire ed agevolare il processo di risanamento, assume come stato di fatto degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione lo stato legittimo così come definito dalla normativa vigente. Ogni trasformazione dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali contenute nel PdR e nei suoi allegati.

### art. 72. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Gli immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione sono classificati secondo le classi definite alle successive lettere.
2. Per le classificazioni differenti dalle seguenti valgono le destinazioni di uso e le modalità di attuazione e in generale le disposizioni derivanti dalle norme dei rispettivi ambiti urbanistici.

#### *a. Edificio a uso prevalentemente residenziale*

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'art. 70.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli articoli successivi.

#### *b. Edificio a uso prevalentemente non residenziale*

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

In questi ambiti sono consentite attività artigianali di servizio purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite all'art. 75.

*c. Edificio di matrice rurale*

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è ancora riconoscibile e concreto l'impianto della tipica cascina padana, anche in ambito strettamente urbano, o riconducibili inequivocabilmente alla tipologia edilizia originariamente rurale (stalla, fienile, rimessa attrezzi agricoli, barchessale, porticato rurale, pollaio, ricoveri animali, ecc...) prescindendo dall'attuale rubricazione catastale.

*d. Area pertinenziale*

È l'area privata, edificata o ineditata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione o ritenuti / ritenute assimilabili e compatibili.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone (rif.to categoria catastale C/2, cantine e magazzini);
- autorimesse (rif.to categoria catastale C/6, rimesse).

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso, salvo che con procedimento edilizio/urbanistico che comporti la compensazione di pari superfici a destinazione di parcheggio coperto e/o scoperto).

L'Area pertinenziale è ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 74; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Ai sensi della l.r. 12 marzo 2005, n. 12 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche coperti, agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc..).

Le autorimesse devono essere inserite organicamente nello spazio aperto. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità primaria pubblica, fatto salvo le autorizzazioni degli enti proprietari della strada.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite.

Qualora sulle aree pertinentziali insistessero manufatti ascrivibili alla tradizione costruttiva locale (porticati, androni di ingresso, pavimentazioni originarie, etc), tali elementi devono essere, valorizzati e laddove materialmente non recuperabili, potranno essere oggetto di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione purché conservando il corretto inserimento nel progetto architettonico complessivo degli edifici a cui si riferiscono.

**art. 73. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Il PdR nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Permesso di Costruire Convenzionato
- Intervento diretto.

2. Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni di edifici indicati come meritevoli di recupero;

3. È consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;

4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia qualora l'edificio non sia sottoposto a vincoli artistici o monumentali di grado superiore;

5. Sono ammessi cambi di destinazione di uso in conformità alla normativa vigente.

6. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell' art. 76 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

7. I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dell'art. 33.

8. In generale, i materiali da impiegare negli interventi nel NAF sono di tipo naturale, ma nel caso di utilizzo di materiali alternativi devono essere preservati i canoni estetici della tradizione locale.

**art. 74. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

**A. Edifici tipo 1**

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- interventi di manutenzione ordinaria (lettera a) dpr 380/2001 art. 3 comma 1
- interventi di manutenzione straordinaria (lettera b) dpr 380/2001 art. 3 comma 1
- restauro e risanamento conservativo (lettera c) dpr 380/2001 art. 3 comma 1

**C. Edifici tipo 2**

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto particolare valore storico-ambientale e per i quali sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- interventi di manutenzione ordinaria (lettera a) dpr 380/2001 art. 3 comma 1
- interventi di manutenzione straordinaria (lettera b) dpr 380/2001 art. 3 comma 1

- restauro e risanamento conservativo (lettera c) dpr 380/2001 art. 3 comma 1
- interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d) dpr 380/2001 art. 3 comma 1

Gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino la facciata prospiciente lo spazio pubblico, devono tenere conto di un progetto compositivo attento a non alterare il disegno unitario e coerente con gli edifici, gli elementi architettonici e le aree circostanti.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione, con un massimo del 10%, sull'*Area pertinenziale* per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

In interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione deve essere rispettata la partitura delle aperture secondo gli schemi dell'edilizia della tradizione storica e del contesto, garantendo l'equilibrio estetico – architettonico ed una organizzazione delle fronti visibili dallo spazio pubblico o aperto al pubblico il più possibile coerente ed ordinata. In via di massima le stesse regole andranno possibilmente attuate dal progetto anche per le fronti non direttamente visibili dagli spazi aperti al pubblico o di uso comune a più unità abitative.

L'arretramento eventuale in affaccio su strada pubblica sarà possibile tramite piano di recupero o permesso di costruire convenzionato nei casi previsti.

Non sarà possibile alterare gli allineamenti esistenti su strada pubblica o su spazi pubblici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché realizzati mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono comunque rispettare i preesistenti caratteri tipologici, in ottemperanza a quanto disposto nelle norme di attuazione e dal regolamento edilizio tipo.

#### art. 75. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Negli interventi di Risanamento conservativo, di cui all'articolo precedente, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- Devono essere conservate, se tecnicamente possibile, e nella normalità, le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, normalmente, mantenute e consolidate; è inoltre opportuno che il progetto consideri di riportare in vista le

strutture voltate, con eliminazione delle eventuali controsoffittature qualora tecnicamente possibile e sempre che le controsoffittature non abbiano uguale o superiore valenza artistica e/o architettonica (ad esempio con soffittature decorate).

- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni, così come anche l'inserimento di nuovi orizzontamenti per la realizzazione di nuovi piani o soppalchi. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione o la modifica contrasti con le norme particolari di valorizzazione degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Se tecnicamente possibile nella normalità, ed in relazione alla valenza artistica degli elementi relativi, deve essere valorizzato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
  - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
  - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
  - la copertura di terrazzi.
- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.
- Per le autorimesse e/o accessori si veda quanto definito all'art. 72.

#### art. 76. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico).
2. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 65 in materia di parcheggi privati, con un minimo di una posto auto per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.
3. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno delle aree pertinenti oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree.
4. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.
5. Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito dall'art. 17.

## SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### art. 77. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA'

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la RESIDENZA.

2. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

**art. 78. AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Al fine di garantire, nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato, un'efficace articolazione secondo un disegno organico e complessivo e laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a Permesso di Costruire Convenzionato.

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 2A                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 2B                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 4                                                   |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 5                                                   |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 6                                                   |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 9                                                   |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 10                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 11                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 12                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 13                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 14                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

|                                                         |                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Pcc 15                                                  |                                                          |
| <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>               | <i>1,40 mc/mq</i>                                        |
| <i>superficie coperta</i>                               | <i>45% superficie fondiaria</i>                          |
| <i>distanza confini</i>                                 | <i>preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati</i> |
| <i>altezza massima</i>                                  | <i>tre piani fuori terra (10mt)</i>                      |
| <i>superfici di cessione per attrezzature pubbliche</i> | <i>25%</i>                                               |

2. All'interno della convenzione, sempre obbligatoria con l'Amministrazione Comunale, potranno essere definiti gli accordi da convenire tra i contraenti sulla realizzazione, cessione e/o monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche.

#### art. 79. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO

1. Il Piano di Governo del Territorio individua i terreni da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur esterni al nucleo storico, presentano valori ambientali meritevoli di conservazione e di valorizzazione.

2. Negli ambiti di Vecchio Impianto il Piano di Governo del Territorio si attua mediante **con intervento diretto**. Sono ammessi interventi tesi al recupero ed al ripristino degli edifici esistenti, nel rispetto dei volumi, vani, superfici esistenti. Sono ammessi ampliamenti previsti dall'art. 9 legge 10/1977. Nelle operazioni di riattamento delle strutture esistenti dovrà essere evitata l'alterazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici.

3. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, o di ampliamenti superiori a quelli previsti dall'articolo precedente si applicano gli indici sottostanti. Dovranno comunque essere rispettate nei progetti le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici demoliti e quelle dell'ambiente circostante. Gli edifici non potranno comunque superare i tre piani fuori terra ed a condizione comunque che non superi l'altezza degli edifici limitrofi.

L'attività edilizia di nuova costruzione e/o ampliamento è regolata dai seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,40 mc/mq;*

*Rapporto di copertura: massimo 50%;*

*Distanza confini: preesistente o minimo ml. 5,00;*

*Altezza massima: due piani fuori terra (8ml) od esistente, ferme restando le indicazioni sopra riportate.*

Le destinazioni d'uso principali sono così suddivise:

*funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d) :*

*funzione terziaria, categorie funzionali a), e);*

*funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), f)*

*Le destinazioni d'uso compatibili sono definite all' 69 punto 2.*

4. Per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati con diversa destinazione d'uso, può essere mantenuta l'attività esistente a patto che l'attività rispetti i requisiti acustici e di inquinamento propedeutici l'attività stessa. Su detti edifici non sono ammessi ampliamenti e nuove edificazioni; alla dismissione della attività la destinazione d'uso ammissibile sarà quella residenziale.

#### art. 80. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO

1. Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e di recente edificazione a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi non ancora utilizzati. Il Piano di Governo del territorio si attua tramite permesso di costruire o titoli abilitativi diretti. Sono ammessi tutti i

tipi di interventi edilizi previsti al punto 1.1. Al fine di recuperare spazi da destinare ad uso pubblico e di favorire migliori condizioni urbanistiche od edilizie, il Comune può richiedere la stesura di un Piano Attuativo esteso ad un intorno.

1.1 Gli interventi edilizi possibili sono raggruppati nei seguenti tipi:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- *manutenzione ordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *manutenzione straordinaria (con parere della commissione comunale o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico)*
- *ristrutturazione edilizia (con parere della commissione comunale o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico)*

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- *sopralzo;*
- *ampliamento;*
- *demolizione.*

*Interventi di nuova edificazione:*

- *nuova costruzione (lettera e) comma 1 art. 27 L.R. 12/2005).*

Altri interventi:

- *ristrutturazione urbanistica;*
- *modifica della destinazione d'uso;*
- *sostituzione funzionale d'uso (senza opere).*

2. Le destinazioni d'uso principali per tale ambito sono:

- funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d);*
- funzione terziaria, categorie funzionali a), d), e);*
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), f)*

*Le destinazioni d'uso compatibili sono definite all' 69 punto 2.*

L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

*Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq;*

*Rapporto di copertura: massimo 40%;*

*distanza confini: preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati;*

*altezza massima: due piani fuori terra (8mt)*

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a zero nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni esistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante registrata e trascritta. Sono ammesse opere manutentive delle recinzioni esistenti a condizione che vengano riutilizzati i materiali originali caratterizzanti il nucleo. Le recinzioni nuove dovranno rispettare quanto riportato nel Regolamento Edilizio Tipo comunale.

3. Box, garages e pertinenze, devono uniformarsi all'edificio principale e della zona, con esclusione di strutture prefabbricate ed in lamiera. La zona comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi residenziali convenzionati, in via di attuazione e completamento. In tale zona il Piano di Governo del Territorio si attua tramite semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

#### art. 81. AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

1. Sono parti del tessuto edificato che possono presentare caratteri edilizi e morfologici non più congruenti con il contesto urbano. All'interno di queste parti possono esserci edifici dismessi o sottoutilizzati.

2. Obiettivo del PdR è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città.

3. Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.

4. La destinazione principale è la RESIDENZA.

5. Il PdR si attua in questi ambiti mediante Piani attuativi, nel rispetto delle funzioni e parametri urbanistici definiti dalle specifiche schede.

6. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono possibili solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

7. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT. Non sono consentite nuove attività.

8. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- a. per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'articolo 79;

- b. per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

9. Per il comparto individuato "PR 3", fino all'attuazione del piano di recupero, per gli immobili esistenti e regolarmente autorizzati è ammesso l'insediamento di nuove attività e mantenimento delle attività esistenti; sugli edifici esistenti si possono realizzare interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scheda PR 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Parametri Urbanistici</b><br><br>St - Superficie Territoriale: 14.494 mq<br>V - Volume massimo: 16.000 mc<br>Dc - Distanza dal confine: 5,00 m<br>Superficie minima filtrante: 30% della Sf<br>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito: Min 26,5 mq/ab<br>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito: Verde di mitigazione<br>Modalità attuative: Pianificazione esecutiva preventiva<br>Rc - Rapporto di copertura: 50 % della Sf<br>H - Altezza degli edifici: 8,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Obiettivi dell'attuazione</b><br><br>Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla via Folla e un accesso viario dalla via Garibaldi.<br>L'impianto planimetrico dovrà rispettare i caratteri tipici del costruito del contesto in cui si inserisce; i caratteri tipologici dell'intervento dovranno rispettare l'impianto del tessuto circostante.<br>Dovranno essere ricostruite, contestualmente alla realizzazione del piano attuativo e a carico dello stesso, le aree a verde di mitigazione lungo il Fiume Tormo previste dal PdR, ad ovest dell'ambito, secondo la normativa di riferimento.<br>Nell'ambito dell'intervento di recupero la ciminiera dell'ex-Locatelli, dovrà essere mantenuta e conservata quale testimonianza storica di un'importante realtà industriale ed elemento di archeologia industriale. |
| <b>Misure di incentivazione</b><br><br>Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scheda PR 7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Parametri Urbanistici</b><br><br>St - Superficie Territoriale: 3.042 mq<br>V - Volume massimo: In funzione delle altezze così come previsto da regolamento locale di igiene tipo<br>Dc - Distanza dal confine: esistente<br>Superficie minima filtrante: 30% della Sf<br>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito: Parcheggi |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito: Verde di mitigazione</p> <p>Modalità attuative: Pianificazione esecutiva preventiva</p> <p>Rc - Rapporto di copertura: esistente</p> <p>H - Altezza degli edifici: Esistente, con possibilità di adeguamento ad eventuali necessità rispetto a quanto previsto dal regolamento locale di igiene tipo</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Obiettivi dell'attuazione</b></p> <p>L'intervento deve garantire la realizzazione delle sole strutture necessarie all'esercizio delle funzioni di aggregazione, anche con la realizzazione di spazi di ristorazione e esercizi pubblici a carattere stagionale. Dovrà essere previsto il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (spazi di aggregazione) per parte della area al margine nord e a verde lungo l'asse nord.</p> <p>Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.</p> <p>Dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.</p> |
| <p><b>Misure di incentivazione</b></p> <p>Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scheda PR 10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Parametri Urbanistici</b></p> <p>St - Superficie Territoriale: 9.200 mq</p> <p>V - Volume massimo: esistente</p> <p>Dc - Distanza dal confine: esistente</p> <p>Superficie minima filtrante: 30% della Sf</p> <p>Contributo al sistema dei servizi (da cedere/monetizzare secondo le indicazioni dell'amministrazione in fase di convenzionamento): Per la residenza : 26,5 mq/ab</p> <p style="padding-left: 40px;">Per attività commerciali, terziarie, direzionali, ricettive: 100% Slp</p> <p style="padding-left: 40px;">Medie strutture di vendita : 200% Slp</p> <p>Modalità attuative: Pianificazione esecutiva preventiva</p> <p>Rc - Rapporto di copertura: esistente</p> <p>H - Altezza degli edifici: esistente</p>                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Obiettivi dell'attuazione</b></p> <p>Non è consentito alcun ampliamento, aumento di volume o di Slp, né della serra, né delle residenze. Gli interventi saranno attuabili con l'obbligo per la proprietà di assumersi ogni onere relativo al collegamento alle reti tecnologiche pubbliche o alla realizzazione diretta di impianti (depuratore, pozzo idrico, ...) in conformità alle indicazioni dettate dai regolamenti vigenti ed, in particolare, dal Regolamento Locale d'Igiene.</p> <p>L'accesso all'ambito dovrà avvenire unicamente mediante l'esistente accesso che attualmente si immette nella rotatoria di svincolo posta all'intersezione tra le SS.PP.n. 415 e 472. Pertanto l'accesso diretto alla SP 472 a servizio dell'ambito dovrà essere chiuso e definitivamente dismesso.</p> <p>L'ambito di riqualificazione PR10 dista poco più di 300 m dall'allevamento suinicolo situato a nord, in</p> |

prossimità della Cascina Sassa. Tale distanza dovrà essere verificata in fase attuativa, poiché il Regolamento Locale d'Igiene al punto 3.10.5 stabilisce una distanza dagli allevamenti zootecnici di 600 m, ma prevede anche che quest'ultima possa essere diminuita del 50% sulla base di "valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozioni di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti".

#### art. 82. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA'

1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali, commerciali e terziarie.
2. Obiettivo del PdR è garantire il consolidamento delle attività economiche insediate, garantirne la trasformabilità nel rispetto del contesto urbano in cui sono consolidate.
3. Per le destinazioni di uso e per le modalità di intervento si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

#### art. 83. TESSUTO PRODUTTIVO, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

1. In detto ambito di tessuto urbano consolidato il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Permesso di Costruire DIA e/o SCIA; l'attività produttiva e terziaria è subordinata a verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o di progetto. In caso negativo l'atto abilitativo è rilasciato a condizione che il richiedente, mediante convenzione, si assuma l'onere del loro completamento e ripristino.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri ed indici:

$$U_f \leq 0,70 \text{ mq/mq}$$

$$R_c \leq 60\%$$

*distanza confini e strade 5m; edifici non finestrati anche in aderenza;*

$$H \leq 10,00 \text{ m}$$

$$H_{\max} \leq 12,00 \text{ m con perequazione}$$

*rapporto di copertura  $\frac{3}{4}$  sup. fondiaria*

Le modalità d'intervento edilizio sono tutte quelle previste dal Piano delle Regole e le destinazioni d'uso specifiche e consentite sono:

Destinazione d'uso principale – COMMERCIALE

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici, banche e studi professionali;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- attività commerciali come previste dalle presenti norme.

*Destinazioni incompatibili:*

- residenza (fatto salvo per la residenza legata all'attività principale nella misura max. di 120 mq di SL), magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci e tutte le destinazioni previste

al precedente punto 2 e ai successivi punti 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

#### Destinazione d'uso principale – PRODUTTIVA

- artigianato e industria;
- officine;
- magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche;
- depositi di automezzi di trasporto merci e passeggeri.

##### *Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici funzionali alla singola attività produttiva; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e istruzione; residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario per un massimo di mq 120 di SL); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi (self service)

##### *Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2 e 3 e ai successivi punti 5 e 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

In detto ambito è fatto obbligo sottoporre a Piano Attuativo nuovi interventi che prevedono insediamenti con oltre 2.000 mq. di SL.

In detto ambito dove sono già esistenti alla data di approvazione del P.R.G. attività di tipo misto, non valgono le limitazioni previste dalle norme, pertanto sono consentiti, nel rispetto dei dati plani volumetrici di zona, ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione, quando questi riguardano le stesse attività in atto.

Nel caso di insediamento relativi ad aree per le quali siano già state stipulate convenzioni ed approvati piani attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio e non già completati continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici presenti nei piani approvati, salvo specifiche varianti ai piani stessi. In assenza di variante del P.A. vigente sarà comunque ammessa la realizzazione di superficie coperta sino al limite sopraindicato.

**Si dovrà evitare l'insediamento di nuove attività comportanti problematiche di carattere igienico-sanitario (per tipo di attività ed emissioni) o non compatibili con le attività esistenti specie se di tipo alimentare. Dovranno essere utilizzate particolari precauzioni al fine di ridurre il rischio di disturbi acustici e/o conflitti ambientali.**

#### art. 84. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate dal PdS:

|                         |      |
|-------------------------|------|
| attrezzatura scolastica | (I)  |
| attrezzatura civica     | (AC) |
| verde attrezzato        | (V)  |
| attrezzatura sportiva   | (S)  |

parcheggio

(P)

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell'art. 41 e segg. del PdS.

**art. 85. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R.12/2005 previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione della città pubblica;

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 41 eseguenti della normativa del PdS.

**art. 86. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA'**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Attrezzatura religiosa              | (AR)  |
| Cimitero                            | (C)   |
| Impianto e attrezzatura tecnologica | (IT)  |
| Attrezzatura socio – sanitari       | (SA)  |
| Attrezzature per la collettività    | (ATC) |

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell' art. 47e segg. del PdS.

**art. 87. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione degli interventi riferibili agli interessi della collettività;

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 47 e seguenti della normativa del PdS.

## SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA'

### art. 88. AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopeditonale.
2. E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dalla normativa vigente.
3. La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità, riportata negli elaborati "Classificazione del territorio comunale" e "Destinazioni d'uso in ambito storico" nel NAF, non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopeditonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc.
4. L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

### art. 89. RETE STRADALE

1. La rete stradale è costituita dalle strade, dalle aree di intersezioni, dalle piazze e da ogni altro spazio esistente, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.
2. Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.
3. Per ogni intervento devono pertanto essere:
  - verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopeditonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
  - valutati e valorizzati i coni visuali;
  - realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
  - previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
  - valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopeditonale;
  - verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

### art. 90. ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' (DISTRIBUTORE)

1. Gli impianti di distribuzione di carburante sono disciplinati dalla legislazione e programmazione regionale che si intende richiamata per tutto quanto non specificamente indicato nel presente articolo, con particolare riguardo alle definizioni, disposizioni procedurali e prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale degli impianti.
2. Destinazione principale: Carburanti.

3. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; depositi esclusivamente connessi con la destinazione principale.

4. Destinazione vietata: Agricoltura; residenza; ricettivo; industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; servizi privati diffusi, commercio, agenzie di servizi ed esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; commercio specializzato; centro commerciale; parco commerciale; commercio all'ingrosso; direzionale; locali di intrattenimento; servizi privati strutturati.

5. Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

- SL per servizi accessori all'utente  $\leq 150 \text{ m}^2$  per ogni impianto;
- $R_c \leq 50\%$  riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse;
- $H \leq 4,50 \text{ m}$  riferito agli edifici;
- Altezza massima  $\leq 5,00 \text{ m}$  riferito all'intradosso delle pensiline

La Ds si applica anche alle pensiline e alle altre strutture fisse.

6. Gli impianti esistenti possono subire interventi solo a seguito di positiva verifica di conformità in materia di sicurezza stradale e igienico-ambientale ai sensi della normativa vigente.

7. Ai sensi della D.G.R. 9590/2009 le premialità sono applicate nella misura massima prevista dalla suddetta disposizione regionale.

8. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

9. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, in quanto consentiti all'interno della destinazione principale o della destinazione integrativa, si applicano le seguenti disposizioni:

- la SL relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
- le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente articolo.

#### art. 91. PERCORSI CICLOPEDONALI

1. I percorsi ciclopeditoni indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. Il PdR individua i tracciati esistenti e di progetto rimandando al PdS per le disposizioni attuative.

## SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE

### art. 92. AMBITO DELLE CASCINE

1. Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
2. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il PdR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.
4. All'interno degli Ambiti agricoli il PdR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.
5. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.
6. In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. La destinazione d'uso principale è AGRICOLA, ai sensi dell'art. 69 intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.
8. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
9. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.
10. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:
  - esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
  - nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.
11. Il PdR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.
12. Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici:

- possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- possono essere attuati anche mediante la presentazione di titoli abilitati diretti, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

13. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso all'intero Ambito delle cascine. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 65.

14. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale;
- ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

15. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc.

16. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate in materiale vivo vegetale (siepi e filari), secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m; in caso di attività florovivaistiche sono ammesse soluzioni diverse da quanto previsto dalla presente normativa.

18. La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

19. Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

20. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

21. Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.

22. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dal Titolo IV della l.r. 31/2008 e smi.

23. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di

nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nella normativa vigente nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

**art. 93. INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI AGRICOLI**

1. Negli ambiti di cui al presente articolo e ai successivi articoli, è ammessa la realizzazione di impianti genericamente riconducibili a Fonti Energetiche Rinnovabili secondo la normativa sovracomunale.

2. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda

- $I_f \leq 0,06$  mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
- $I_f \leq 0,01$  mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.
- $I_f \leq 0,03$  mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- $H \leq 7,50$  m

Si applicano le distanze previste dall'ART. 18 - delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)

- $S_{lp} \leq 10\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 7,50$  m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)

Si applicano le distanze previste dall'ART. 18 - delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

c) Per gli edifici per il ricovero degli animali

- $S_{lp} \leq 10\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 7,50$  m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
- Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda  $\geq 50,00$  m
- $D_s \geq 50,00$  m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo)
- $D_c \geq 1/2$  dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
- Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda  $\geq$  come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Dovera.
- Distanza dagli ambiti non agricoli:
  - per allevamenti suini, allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili  $\geq$  come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Dovera;
  - per altri allevamenti:  $\geq$  come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Dovera.

La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.

d) Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura

- $S_{lp} \leq 20\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo

- $H \leq 7,50$  m

Si applicano le distanze previste dall'ART. 18 - delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

3. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini, con gli indici previsti dal presente articolo.

4. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

5. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

#### art. 94. AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE COMUNALE

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:

- funzioni ecologiche di compensazione;
- funzione paesaggistica di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
- funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.

2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire:

- la conservazione degli spazi aperti;
- la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
- la riorganizzazione delle aree di frangia.

3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.

4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, esclusivamente per i complessi esistenti, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente articolo.

5. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lett a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m. e i.

#### art. 95. AMBITO AGRICOLO STRATEGICO

Sono sottoposte a salvaguardia le aree in cui è previsto il mantenimento della destinazione agricola dei suoli, definite "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" e riportate nella "Carta delle tutele e delle salvaguardie" di cui al PTCP della Provincia di Cremona.

All'interno degli "ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico" restano efficaci ove operanti i regimi normativi di cui agli artt. 14, 15, 16, 17, 18 e 19 delle NTA del PTCP nonché le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Tali regimi di tutela e salvaguardia concorrono a definire specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico.

Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lett a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m. e i.

## SEZIONE VI - TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE

### art. 96. NORME GENERALI PER LA TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALI

In tutto il territorio comunale, a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, si applicano le disposizioni della presente sezione.

#### *a. Norme morfologiche*

Gli interventi sugli edifici di antico e di vecchio impianto, sugli edifici che ad essi si siano recentemente sostituiti, nonché le opere di sistemazione degli spazi ad essi circostanti, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela, e subordinati al ripristino ove compromessi, dei valori architettonici e ambientali sui quali è fondata la tradizione costruttiva locale.

In generale, in occasione di interventi a carico di edifici o comunque di ambienti già significativamente interessati dall'opera umana, dovranno essere quanto più possibile conservati gli elementi architettonici preesistenti, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia.

In assenza di specifica documentazione, relativa alla storia dell'edificio, ovvero in carenza di una progettazione particolarmente qualificata, si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti, ovvero quelli di altre costruzioni di valore storico-ambientale rintracciabili nei pressi e comunque sul territorio comunale.

In particolare, e salvo diversa e motivata decisione, si prescrive l'osservanza delle norme morfologiche di tutela storica, architettonica e ambientale.

#### *b. Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996 n°15.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale 12/2005 agli artt. 63, 64, 65.

#### *c. Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse*

La realizzazione di autorimesse e delle relative opere accessorie (rampe, scale, bocche di aeraazione, ecc.) strettamente necessarie è consentita al piano terreno degli edifici preesistenti e nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che si verifichi il rispetto di tutte le norme particolari:

- la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;
- dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento; ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carrai dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corso privato;
- i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;

- la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;
- la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato dalla tavola di prescrizioni urbanistiche, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

***d. Edifici di pregio architettonico e edifici sottoposti a tutela monumentale***

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili di pregio architettonico e/o soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta da parte delle competenti superiori autorità amministrative.

Tutti gli interventi edilizi nel sottosuolo dovranno essere preventivamente segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno una settimana prima del loro effettivo inizio.

***e. Altre norme***

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, norme aggiuntive e specifiche delle presenti, con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, posa in opera di sportelli contatori, collocazione di impianti mobili sul suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Potranno essere altresì prodotti abachi illustrati delle tipologie edilizie costruttive, a supporto e corredo delle norme contenute nel presente articolo.

**art. 97. NUCLEI DI MATRICE RURALE - BARBUZZERA E SAN ROCCO**

1. Rappresenta una porzione del territorio comunale caratterizzato da aggregazione di edifici di matrice rurale.
2. Obiettivo del PdR è garantire la prosecuzione delle attività agricole in esso insediate e governare la sua trasformazione verso attività residenziali, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e salvaguardando il loro inserimento nel contesto in cui insistono.
3. Gli interventi previsti sono volti alla conservazione e alla valorizzazione di tali immobili, nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli ambiti in cui sono inseriti, attraverso il recupero ed il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio.
- 3bis. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento e costruzione di nuovi edifici nel rispetto della disciplina definita dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e del Regolamento Locale d'Igiene.
4. Per tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico non sono ammesse trasformazioni che alterino le caratteristiche originarie dal punto di vista tipologico e, quanto possibile, costruttivo.
5. La destinazione principale è AGRICOLA di cui all'articolo 58. È comunque consentita la trasformazione verso le destinazioni di cui all'art. 58 comma 2.

6. Il PdR si attua all'interno di questo ambito mediante interventi diretti per il recupero degli edifici residenziali esistenti, interventi soggetti a Permessi di Costruire Convenzionati per gli edifici oggetti di interventi finalizzati al cambio d'uso secondo quanto specificato dall'art. 92 comma 13.

7. Per gli interventi diretti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, nel rispetto dei seguenti parametri:

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| - volume massimo = | volume esistente, ad eccezione delle tipologie edilizie industriali o assimilabili |
| - altezza massima  | esistente                                                                          |
| - DS $\geq$        | esistente                                                                          |
| - DC $\geq$        | esistente                                                                          |
| - DS $\geq$        | esistente                                                                          |
| - RC $\geq$        | esistente                                                                          |

8. È vietato alterare il sedime degli edifici esistenti, fatto salvo i casi di demolizione di manufatti incongrui e in contrasto con l'assetto originario, o staticamente pericolanti.

8 bis. I volumi già destinati alla residenza esistenti alla data di adozione del presente PGT possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o titolo abilitativo diretto mediante interventi di cui all'art. 3 c.1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

I volumi dismessi già destinati alle attività agricole, quali stalle, fienili, rustici e porticati di cui sia dimostrata la non utilizzazione a fini agricoli da più di tre anni, potranno essere oggetto di intervento di riutilizzazione funzionale (di cui al c.5) mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Nel caso di edifici non residenziali con strutture moderne (prefabbricati in ca, tettoie ed edifici in ferro, ecc...) non è possibile effettuare cambi d'uso, né recuperarne la volumetria per altre funzioni.

9. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico e testimoniale, quali cascinali ed edifici di impianto storico.

10. Gli interventi edilizi devono garantire la valorizzazione degli spazi aperti e del rapporto spazio costruito e aperto, anche attraverso l'inserimento ambientale di elementi arborei o arbustivi; devono essere limitate le impermeabilizzazioni degli spazi aperti.

11. Sugli edifici esistenti, di cui al precedente comma 9, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;

- e. ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica della quota delle finestre e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- f. deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- g. è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.;
- h. è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici antistanti alle abitazioni, alle stalle e ai fienili, nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- i. è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;
- j. devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

**art. 98.     AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

1. Gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale sono, ai sensi dell'art. 8 lettera e-quinquies) della l.r. 12/2005 e smi, quelli per i quali i comuni prevedono specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. Appartengono agli ambiti della rigenerazione gli ambiti residenziale di riqualificazione e i permessi di costruire convenzionati su edifici esistenti.

2. Negli Ambiti di rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, devono essere determinate:

- le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- gli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

3. Negli ambiti oggetto di rigenerazione disciplinati in questo articolo è sempre possibile attuare interventi applicando le specifiche discipline dei tessuti di riferimento contenute nelle presenti norme d'attuazione.

---

## SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI

---

### art. 99. AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e delle indicazioni progettuali definite nel PdR e PdS.
3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:
  - sono vietate le nuove costruzioni;
  - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
  - sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dalla normativa vigente.
  - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
  - per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui agli ambiti residenziali intensivi;
  - per le aree edificate a destinazione PRODUTTIVA, si applicano le norme di cui all'art. 82 ;
  - per le aree edificate a destinazione COMMERCIALE, DIREZIONALE E TERZIARIA, si applicano le norme di cui all'art. 82;
  - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

---

## SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA

---

### art. 100. RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE

1. Questo ambito interessa l'intero sistema del reticolo idrico superficiale.
2. Sono incentivati gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi, degli argini e delle sponde nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto da:
  - T.U. 523/1904;
  - T.U. 368/1904;
  - Studio geologico e sismico
  - Studio del reticolo idrico minore;
  - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.
3. Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli enti preposti.

4. Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie. Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali.

5. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve preventivamente essere autorizzato o concesso (secondo normativa vigente) dall'Ente di polizia idraulica competente.

#### **art. 101.    AMBITI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

1. Questo ambito interessa le aree al margine dell'abitato e/o in porzioni di territorio cui si evidenziano fenomeni di interferenza tra le diverse destinazioni funzionali, l'obiettivo del PdR è quello di preservare delle aree a verde di mitigazione agli impatti derivanti dalla presenza di viabilità di interesse intercomunale, commistione edilizia e recupero di funzioni ecologiche interne agli abitati in presenza di corsi d'acqua naturali.

2. Le aree ricadenti in questo ambito sono inedificabili e, di norma, sono da prevedere interventi di mitigazione con la creazione di barriere vegetali.

3. Le aree ricadenti in questo ambito sono, di norma, di proprietà privata e non ne è prevista il ricorso a esproprio e/o intervento pubblico sulle stesse.

4. Le aree ricadenti in quest'ambito possono concorrere alla formazione dell'indice di fabbricabilità delle aree edificabili ad esse contigue, laddove esse siano di proprietà del proponente; in caso di intervento in questo senso il proponente dovrà provvedere alla realizzazione di quanto previsto dal precedente comma 2.

5. Nella tavola della Classificazione del territorio comunale del PdR sono, altresì, indicate con apposito simbolo grafico le definizioni di questo ambito, laddove lo stesso nel tempo è stato antropizzato; in caso di intervento sugli edifici ricadenti entro queste ultime aree si dovrà provvedere alla realizzazione di quanto previsto dal comma 2.

6. Per gli edifici ricadenti entro le aree di cui al precedente comma 5 sono previsti interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammesso il ricorso alla pianificazione attuativa per la redistribuzione urbanistica dei volumi tale che possa essere rispettato quanto previsto dal presente articolo, al fine di liberare dalle costruzioni la fascia di mitigazione e la realizzazione di apposite alberature.

## CAPO I – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

### art. 102. VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato - Carta dei vincoli e delle tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.
2. Per le aree interessate si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

### art. 103. AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA

1. Le aree soggette a tutela geologica e sismica così come le criticità di natura geologica e sismica sono individuate nello Studio Geologico e Sismico che costituisce parte integrante e costitutiva del Piano delle Regole;
2. L'intero territorio comunale viene suddiviso in classi e sottoclassi di fattibilità geologica, riportate sulla CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO, a cui si rimanda per i contenuti prescrittivi.
3. Le Norme Geologiche di Piano sono parte integrante e costitutiva del PGT, cui si rimanda per i contenuti e le prescrizioni in esse contenute.

### art. 104. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

1. Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006.
2. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

### art. 105. BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:
  - Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente si applica ai tratti dei corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni agli ambiti consolidati.
  - Boschi: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 27/2004 così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale e dall'art. 2 del D.lgs. 227/'01.
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.
3. Negli ambiti di cui al precedente comma 2 si applicano i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di

interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nelle presenti norme

#### art. 106. ORLI DI SCARPATA

1. Rappresentano gli elementi del territorio di particolare importante valenza paesistico-ambientale in quanto parte integrante di corridoi ecologici;
2. La componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, prendendo a riferimento la cartografia del PTCP della Provincia di Cremona, approfondisce, verifica e definisce gli orli di terrazzo cui valgono le disposizioni del presente articolo.
2. Si applicano le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona di cui all'art. 16 – Cap. III “Disciplina del territorio” del PTCP, con le seguenti disposizioni specifiche.
3. In queste aree si applicano le specifiche disposizioni d'ambito definite dal PdR con le seguenti prescrizioni prevalenti.
4. Non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi all'interno di una fascia di 10 metri a monte e a valle dell'orlo individuato, salvo quanto connesso con la normale conduzione agricola dei fondi.
5. Sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
6. Lo studio geologico costituisce parte integrante di questo PGT, pertanto, per tutto quanto non espressamente dichiarato nei commi precedenti riguardante l'andamento geologico e morfologico del terreno (es: orli di terrazzo primari, secondari etc...) si rimanda alle tavole e norme geologiche inerenti il PGT stesso.

#### art. 107. FASCIA DI RISPETTO DA FIUMI E CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42 del 22 Gennaio 2004 e s.m.i. vi è l'obbligo di recepire una fascia di rispetto di 150 mt dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi della Acque Pubbliche;
2. il PGT recepisce la normativa di cui al precedente comma individuando nella Carta dei vincoli e delle tutele con apposito simbolo grafico le fasce di rispetto succitate.

**art. 108. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. È l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.
2. Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della delibera interministeriale 4 febbraio 1977.
3. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopedonali.
4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dalla normativa vigente.

**art. 109. FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

1. Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo le seguenti classi:

tipo C = 30 m

tipo F = 20 m

2. Nell'ambito delle fasce di rispetto, anche se non espressamente indicate nelle tavole del PGT, il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico.
3. Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Gli eventuali manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").
4. Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal confine stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.
5. Alla fascia di rispetto stradale non è attribuita alcuna capacità edificatoria. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.
6. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento come definito dalla normativa vigente.
7. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate sono da aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
8. La realizzazione di interventi edilizi / urbanistici di qualunque tipologia anche compatibili con la zona in cui sono realizzati (incluse ex zone agricole e/o zone a servizi), che necessitano di impiegare accessi (esistenti o di nuova previsione) lungo strade provinciali devono ottenere l'apposita autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Provinciale, che potrà disporre l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente (art.

22 D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 N.C.d.S.). L'autorizzazione dovrà essere ottenuta anche nel caso di interventi edilizi / urbanistici che comportano significative variazioni di traffico e si servono di immissioni indirette (anche esistenti) alla viabilità provinciale (es. impiego di SS.CC. o carraie con successiva immissione su SS.PP.). Le immissioni / accessi dovranno essere conformi in particolare all'art. 45 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, al D.M. 05.11.2001, al D.M. 19.04.2006 ed ai criteri tecnico-funzionali di cui alla D.G.R. VIII/3219 del 27.09.2006 ed ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 c. 6 "...l'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione".

9. È esclusa la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburante, all'interno dei triangoli di visibilità stradali, nei tratti in curva delle strade e a distanze inferiori di 300 m tra l'accesso al distributore ed altri accessi esistenti o curve.

10. Per tutti gli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione posti a meno di 200,00 m da strade statali e provinciali, è obbligatorio dotarsi di barriere antirumore o di adeguati isolamenti acustici.

#### art. 110. DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Azzonamento Acustico Comunale secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

#### art. 111. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente possono essere modificate a cura dell'ente gestore della linea o dagli enti competenti.

#### art. 112. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio, scoperto e/o coperto da pensiline aperte su tutti i lati, o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dalla normativa vigente.
5. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

#### **art. 113. FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico.
2. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art. 94 comma 6 definisce che “..In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione...”
3. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

#### **art. 114. ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI**

1. Sono soggetti alle presenti disposizioni gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 100 di altezza dal colletto, superiore a cm 30 per le specie a portamento arboreo e superiore a cm 12 per le specie arbustive.
2. E' vietato l'abbattimento degli elementi di cui ai commi precedenti sugli ambiti boscati individuati dal Piano di Indirizzo Forestale senza la preventiva autorizzazione degli enti competenti.
3. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in casi di rischi potenziali o reali di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni.
4. Ad ogni eventuale eradicazione programmata dovrà corrispondere il reimpianto di un numero uguale di elementi arborei con preferenza di essenze autoctone.

#### **ART. 114 BIS AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

1. Sono aree in cui sono stati rinvenuti reperti archeologici e sono pertanto da considerarsi a rischio archeologico.
2. I titoli abilitativi che riguardano le suddette aree sono soggetti all'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, di segnalare l'inizio lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in modo da permettere di eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato opportuno dalla Soprintendenza stessa.

#### **ART. 114 TRIS RETE STRADALE STORICA**

1. Lungo le strade individuate è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto.

2. Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, dovrà essere condotto garantendo coni visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale.

## CAPO II – ATTIVITÀ COMMERCIALI

### art. 115. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CON SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono, nelle seguenti tipologie strutturali:

**Esercizi di Vicinato:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;

**Medie Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;

**Grandi Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq;

**Centri Commerciali:** sono così denominate le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Ai sensi del precedente comma, è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insediamento di due o più medie strutture di vendita quando: la somma delle superfici di vendita dell'insieme delle strutture è superiore ai 1.500 mq; le strutture siano localizzate in un comparto urbanistico organizzato in uno o più edifici, nella medesima area, destinato alle attività commerciali in misura superiore al 50%, aventi percorsi privati di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente. Non costituisce struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi che si affacciano su vie e piazze pubbliche o private ad uso pubblico illimitato e che presentano le seguenti caratteristiche:

- ogni unità deve essere separata fisicamente dalle altre e dotata di accessi propri;
- l'accesso ad ogni unità locale deve essere autonomo dalla via pubblica o privata ad uso pubblico illimitato, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
- gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
- non viene data vita a forme consortili di gestione e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati;
- ogni unità locale dispone di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto.

Si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque fatte salvo le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli.

La **Superficie di Vendita** di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui alla L.R. 6/2010. L'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali

in materia (attribuzione del 50% della sl alla superficie di vendita). Nel caso di attività esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della sl).

**art. 116. DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Nella formazione dei Piani Attuativi e attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, anche relativi a singoli Permessi di Costruire, deve essere garantita agli insediamenti commerciali, caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio, una adeguata dotazione di standard urbanistici la quale non dovrà risultare inferiore ai seguenti valori:

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Esercizi di Vicinato" (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0.60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Medie Strutture di Vendita" ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 600 mq: all'esterno del tessuto urbano consolidato tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,5 mq di aree standard; 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Medie Strutture di Vendita" ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 600 mq e non superiore a 1000 mq; 1,8 mq di aree standard (di cui almeno 0.90 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Medie strutture di Vendita" ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1000 mq e non superiore a 1500 mq;
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda, nel caso di insediamenti commerciali definibili come "Grandi Strutture di Vendita" aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq. In ogni caso, qualora si intendesse realizzare una Media o Grande Struttura di Vendita, dovrà essere prodotta, in sede istruttoria, dimostrazione tecnica dell'effettiva possibilità di soddisfazione delle effettive esigenze di parcheggio prevedibili, rimanendo comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di richiedere, se ritenuto necessario, un incremento sino al 30% delle dotazioni di parcheggio sopraindicate. Anche in questo articolo si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque solo fatte salve le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli.

**art. 117. CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Fatte salve le limitazioni e le precisazioni contenute nelle norme di ambito, l'ammissibilità sul territorio comunale delle varie tipologie di insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio è regolato dalle seguenti disposizioni. Non sono comunque ammesse Grandi Strutture di Vendita.

Le Medie Strutture di Vendita sono ammesse secondo le caratteristiche tipologiche e dimensionali definite per i vari ambiti di cui al successivo articolo. Dovrà essere tuttavia preventivamente acquisito il parere dei Comuni contermini nel caso che il "peso insediativo" nel Comune risulti uguale o inferiore a 1,5. Ai sensi del DGR 6024 del 5.12.2007 per "peso insediativo" si intende il rapporto tra:

- la somma della popolazione residente (al dato più recente) e gli addetti alle attività economiche ubicate nel territorio comunale (al censimento ISTAT 2001),
- la somma della consistenza delle superfici di vendita della medie strutture di vendita esistenti e di quelle relative alla richiesta di nuovo insediamento. Sono ammessi gli Esercizi di vicinato.

**art. 118. TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI AMMESSE NEI VARI AMBITI**

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche del vigente P.G.T. sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di ambito e delle disposizioni generali, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

**Nucleo di Antica Formazione**

sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino ad un massimo di 300 mq di Superficie di Vendita;

**Ambito residenziale intensivo** sono ammessi Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari nonché Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, sino ad un massimo di 300 mq di Superficie di Vendita;

**Ambito residenziale estensivo** sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;

**Tessuto Produttivo, Artigianale, Commerciale** sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita;

**Attrezzature pubbliche esistenti e di progetto** sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, purché connessi con l'attività principale;

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio ad eccezione di quelle per operatori agricoli e sempre non superiori ai 150 mq di Superficie di Vendita.

**art. 119. PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

**Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato**

Nessuna verifica relativa ai parcheggi e nessun obbligo di conseguente reperimento sono richiesti nel caso di semplici Esercizi di Vicinato che si intendano attivare, ampliare o trasferire, nel tessuto urbano consolidato.

Per le Medie Strutture di Vendita che si intendano attivare, nel tessuto urbano consolidato, attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, andranno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale: tali verifiche, dovranno evidenziare, in particolare, la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati. Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 300 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati: il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico; l'apporto alla qualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione; la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale. E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, monetizzazione da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

**Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato**

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie Strutture di Vendita è, di norma, consentito solamente se dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 150% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Analogamente, all'esterno del tessuto urbano consolidato, le aree destinate a Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno della misura del 200% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 150 della L.R. 6/2010; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico. Su tali aree dovrà essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; a tal fine dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni ed i parametri quantitativi in materia dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- A) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o di ampliamento di una Media o Grande Struttura di Vendita:
- per concentrazione o accorpamento di più Esercizi di Vicinato;
  - per concentrazione o accorpamento di Medie Strutture di Vendita;
  - per concentrazione di Medie Strutture di Vendita con Esercizi di Vicinato;
  - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- B) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D Lgs 114/98, o di Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio. Le fasce di rispetto stradale non devono, di norma, essere utilizzate per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale: tali fasce sono da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale. Il piano attuativo e la conseguente convenzione potranno prevedere anche gli interventi concreti necessari per migliorare l'accessibilità viabilistica del territorio circostante, caricandone, in tutto o in parte, gli oneri sugli operatori interessati (versamento di un contributo "una tantum" aggiuntivo rispetto agli oneri concessori ed agli eventuali standard monetizzati, comunque dovuti).

**art. 120. QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Si richiamano in generale le indicazioni del D.G.R. 8/5913/2007 per garantire adeguata compatibilità ambientale agli insediamenti commerciali.

**Ambiti storici o di vecchio impianto**

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica degli ambiti storici o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare. Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari a tutela dell'edificato tradizionale.

**Altri ambiti**

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno. Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati. Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifolia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio. Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni. Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante. Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.